

Civil III (Primera Parte)

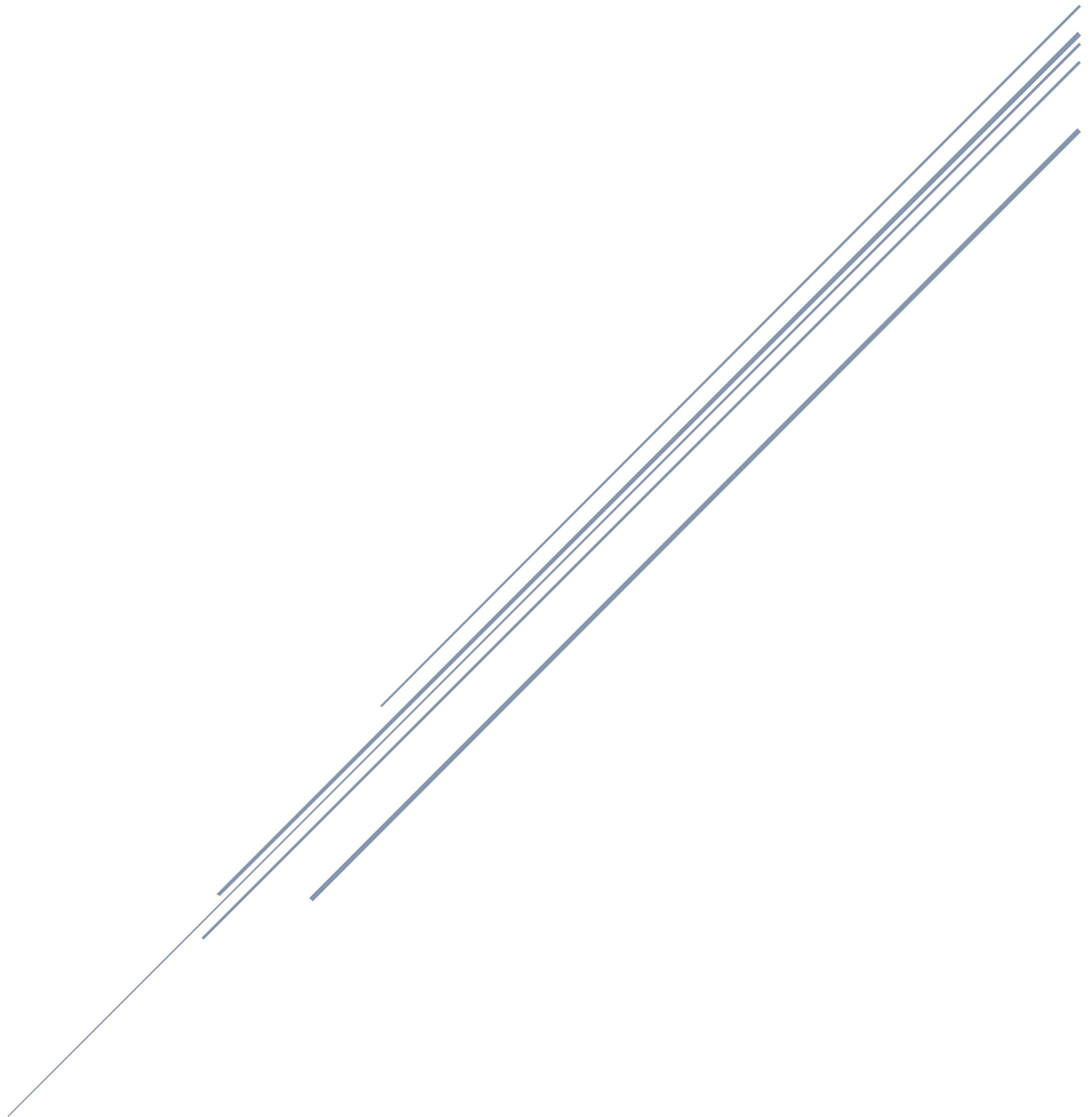
Derecho Civil Iii (Universidad de Castilla La Mancha)

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

DERECHO CIVIL III

Contratos en particular

XIA-HAO CHEN XIA



Facultad de Ciencias Sociales de Cuenca
Grado en Derecho

This document is available free of charge on StuDocu.com
Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

1 Contenido

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

This document is available free of charge on StuDocu.com
Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

This document is available free of charge on StuDocu.com
Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

1 Tema 1. Contrato de compraventa y permuta.

Historia

El contrato de compraventa fue en el Derecho Romano uno de los contratos típicos por la importante función que desempeñó para el intercambio de bienes. En su evolución, podemos señalar un progresivo perfeccionamiento desde **la compraventa real, manual o natural,** propia del Derecho Romano primitivo, mediante una forma solemne (*mancipatio*) o no solemne (*traditio*) hasta **la compraventa consensual y productora de obligaciones**, propia del Derecho Romano Clásico. Para transmitir la propiedad se necesitó la entrega o *traditio*.

La compraventa **consensual y traslativa de dominio**, tal y como la conocemos en la actualizada, tiene su antecedente más cercano en la regulación llevada a cabo por el *Code* **francés**. Contrato básico del intercambio económico en una economía dineraria. Contrato de relevancia especial dentro de la regulación de los tipos contractuales particulares Aspectos de la regulación de la compraventa cuyo ámbito de aplicación excede los límites estrictos de este contrato.

I. Concepto y caracteres del contrato de compraventa.

Concepto **legal** → Art. 1445 CC: "*Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente.*"

Definición **doctrinal**, podríamos definirlo como un contrato principal, consensual, bilateral, oneroso, generalmente conmutativo, por el cual una persona se obliga a transferir a otra el dominio de una cosa, como contraprestación onerosa por el dinero que recibe de ésta con el carácter de precio.

Caracteres

1- Contrato **principal**, no accesorio.
2- **Consensual**, como resulta de los arts. 1258, 1445, 1450 y 1451, la entrega no se produce como elemento para la perfección del contrato, sino *quod effectum*. El contrato se perfecciona por el mero concurso de los consentimientos del comprador y vendedor referidos a la cosa y al precio.
3- **Bilateral.** El contrato genera obligaciones para ambas partes (entrega de la cosa, pago del precio). Por producirse obligaciones recíprocas para las dos partes contratantes: la entrega de la cosa y el pago del precio, actuando una como causa de la otra.
4- **Contrato típico:** Se encuentra regulado por la ley.
5- **Oneroso**. Intercambio de prestaciones. Supone equivalencia entre prestaciones de las partes, sacrificios recíprocos entre comprador y vendedor.
6- **Generalmente conmutativo**, aunque puede ser **aleatorio**, al estar determinado el intercambio de prestaciones desde el momento de su perfección; como sucede cuando se trate de "cosas futuras" a riesgo del comprador o "compraventa de esperanza", en la que el comprador se obliga a pagar el precio, tenga o no la existencia la cosa.

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

7- Es un contrato **traslativo de dominio**, sirve de título para la transmisión de la propiedad, siendo dicho resultado la finalidad perseguida por el comprador: la adquisición en propiedad. El carácter traslativo no está reñido por el llamado pacto de reserva de dominio.

Resulta más adecuado decir que es un Contrato con efectos meramente Obligatorios, con finalidad traslativa: solo genera obligaciones para ambas partes, pero no produce un cambio inmediato en la titularidad de la cosa vendida o del dinero. Para que la propiedad se entienda transmitida, es necesario del contrato y la entrega de la cosa (teoría del título y del modo, donde el título es el contrato y, el modo, la entrega de la cosa o traditio): vid arts. 609.2 y 1095 CC, y art. 531-1 CCCat.

Sólo es traslativo en sistemas como el francés en los que la transmisión del dominio se verifica solo consensu. En **sistemas como el español**, lo correcto sería decir que es un contrato de **finalidad traslativa**, pues la transmisión del dominio sólo se producirá junto con el modo (entrega o traditio), Art. 609 CC.

II. Elementos personales, reales y formales

Elementos personales

El **vendedor**, que se obliga a entregar la cosa, y, el **comprador**, que se obliga a pagar por ella el precio. Capacidad dispuesta en art. 1457 CC: "*Podrán celebrar el contrato de compra y venta todas las personas a quienes este Código autoriza para obligarse, salvo las modificaciones contenidas en los artículos siguientes*"

Reglas de capacidad: en **general**, pueden celebrar contratos de contraventa las personas que tienen capacidad de obrar →1458 CC.

Art. 1263 (**Ref. Ley 26/2015, 28 de junio Ley de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia**) → No pueden prestar consentimiento:

1. Los menores emancipados, salvo en aquellos contratos que las leyes les permitan realizar por si mismos o con asistencia de sus representantes, y los relativos a bienes y servicios de la vida corriente propios de su edad de conformidad con los usos sociales.
2. Los que tienen su capacidad modificada judicialmente, en los términos señalados por la resolución judicial.

Art. 1264 (Ref. Ley 26/2015, 28 de junio de Ley de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia). ← Lo previsto en el artículo anterior se entiende sin perjuicio de las prohibiciones legales o de los requisitos especiales de capacidad que las leyes puedan establecer.

Restricciones especiales en el caso del menor emancipado: Art. 323 CC: ventas de inmuebles y establecimientos mercantiles y objetos de extraordinario valor. En estos casos, es necesario el consentimiento de los padres o, a falta de ambos, del curador.

Prohibiciones

- Antigua prohibición de contratación entre cónyuges ha desaparecido al establecer el art. 1458 "*El marido y la mujer no podrán venderse bienes recíprocamente*".

This document is available free of charge on StuDocu.com

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

- Por ello, solo aludiremos a las del art. 1459: "*No podrán adquirir por compra, aunque sea en subasta pública o judicial, por sí ni por persona alguna intermedia:*
  1. *Los que desempeñen algún cargo tutelar, los bienes de la persona o personas que estén bajo su guarda o protección.*
  2. *Los mandatarios, los bienes de cuya administración o enajenación estuviesen encargados.*
  3. *Los albaceas, los bienes confiados a su cargo.*
  4. *Los empleados públicos, los bienes del Estado, de los Municipios, de los pueblos y de los establecimientos también públicos, de cuya administración estuviesen encargados.*

  Esta disposición regirá para los Jueces y peritos que de cualquier modo intervinieren en la venta.

  5. *Los Magistrados, Jueces, individuos del Ministerio fiscal, Secretarios de Tribunales y Juzgados y Oficiales de justicia, los bienes y derechos que estuviesen en litigio ante el Tribunal, en cuya jurisdicción o territorio ejercieran sus respectivas funciones, extendiéndose esta prohibición al acto de adquirir por cesión.*

  Se exceptuará de esta regla el caso en que se trate de acciones hereditarias entre coherederos, o de cesión en pago de créditos, o de garantía de los bienes que posean.

  La prohibición contenida en este número 5.º comprenderá a los Abogados y Procuradores respecto a los bienes y derechos que fueren objeto de un litigio en que intervengan por su profesión y oficio."

El **efecto** de la vulneración de la prohibición es la **nulidad** del contrato celebrado contra la misma (Art. 6.3 Código Civil)

Elementos reales

La cosa

Pueden ser objeto de la compraventa todas las cosas y los derechos (art. 333 CC) bienes inmateriales, derechos reales y de crédito.

A) Existencia real o posible.
Artículo 1272: "*No podrán ser objeto de contrato las cosas o servicios imposibles*". No es necesaria que la cosa exista, con tal que tenga posible existencia. Puede ser objeto de compraventa una cosa futura (salvo la herencia futura: art. 1271.2 CC). **Existencia al tiempo de celebrarse el contrato**. El art. 1460 regula las consecuencias tanto de la pérdida total como de la pérdida parcial "*Si al tiempo de celebrarse la venta se hubiese perdido en su totalidad la cosa objeto de la misma, quedará sin efecto el contrato. Pero si hubiese perdido sólo en parte, el comprador podrá optar entre desistir del contrato o reclamar la parte existente, abonando su precio en proporción al total convenido*"

Venta de cosa perecida al tiempo de la venta

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

- Si al tiempo de celebrarse la venta se hubiese perdido en su totalidad la cosa objeto de la misma, quedará sin efecto el contrato. (art. 1460.1 CC)
- Si el vendedor conocía la pérdida, debe indemnizar al comprador (responsabilidad precontractual: interés contractual negativo). Si el comprador conocía la pérdida anterior de la cosa, debe indemnizar al vendedor. Si los dos lo conocían, se compensan las actuaciones de ambos.
- Si la pérdida es **parcial**, el comprador podrá optar entre desistir del contrato o reclamar la parte existente, abonando su precio en proporción al total convenido (art. 1460.2 CC).

B) Lícita
Art. 1.271-1 "*pueden ser objeto de contrato todas las cosas que no estén fuera del comercio de los hombres, aun las futuras*".

C) Determinada
Así lo exige el art. 1445, pero conforme al artículo 1273 no se requiere determinación actual, sino que basta que se pueda determinar sin necesidad de nuevo convenio. Es decir, cabe la venta de cosa determinada o determinable (Arts. 1447 a 1449 CC).

Cabe la venta de cosas específicas y genéricas. (vid. Art. 1273 CC). Basta que la cosa se haya previsto y que se establezcan con claridad los criterios de determinación futura, ya sean de tipo objetivo (por referencia a una cosa o circunstancia) o subjetivo (determinación por medio de arbitrador, etc.). No se admite la compraventa de cosas absolutamente indeterminadas.

El precio

Condiciones:

- **Consistente en dinero**: Así resulta del art. 1.445. Es la nota que distingue la compraventa de las permutas. El art. 1.446 dice: "*Si el precio de la venta consistiera parte en dinero y parte en otra cosa, se calificará el contrato por la intención manifiesta de los contratantes. No constando ésta, se tendrá por permuta, si el valor de la cosa dada en parte del precio excede al del dinero o su equivalente; y por venta en el caso contrario*".
- **Verdadero o real**, por el carácter oneroso de la compraventa
- **Determinado**, resulta del artículo 1.445 ("*precio cierto*"). En relación con el artículo 1.273, el artículo 1.447 dice: "*Para que el precio se tenga por cierto bastará que lo sea con referencia a otra cosa cierta, o que se deje su señalamiento al arbitrio de persona determinada. Si ésta no pudiere o no quisiere señalarlo, quedará ineficaz el contrato*".
  Añade el artículo 1.448 que "*También se tendrá por cierto el precio en la venta de valores, granos, líquidos y demás cosas fungibles, cuando se señale el que la cosa vendida tuviera en determinado día, Bolsa o mercado, o se fije un tanto mayor o menor que el precio del día, Bolsa o mercado, con tal que sea cierto*".
  Aplicando la regla general del artículo 1.256 el artículo 1.449 dice que "*El señalamiento del precio no podrá nunca dejarse al arbitrio de uno de los contratantes*".

This document is available free of charge on StuDocu.com

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

- **¿Debe ser justo el precio?** No lo exige el Código, no admitiendo la rescisión por lesión a diferencia del Derecho Romano y de los Derechos catalán y navarro. Como excepciones a esta regla general de libertad de precios podríamos señalar la rescindibilidad de determinadas ventas de bienes de menores o ausentes ex Art. 1291 CC, así como los supuestos de fijación de precios tasados como es el de las viviendas protegidas.
- Lo anterior nos lleva a estudiar la **licitud** del precio. El precio ha de cumplir los límites máximos fijados por las disposiciones administrativas en casos como el que mencionamos de las viviendas protegidas.
  La Jurisprudencia entendió que, si se infringe el precio máximo, este debía quedar reducido al máximo legal. Sin embargo, más recientemente, considera que l sanción administrativa es el efecto distinto para el caso de contravención (Art. 6 CC).

Elementos formales

En cuanto a la **forma de celebración** la compraventa se perfecciona por el mero consentimiento. El Art 1.450 dispone que "La venta se perfeccionará entre comprador y vendedor, y será obligatoria para ambos, si hubieren convenido en la cosa objeto del contrato, y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado".

Por razón de la perfección, encontramos ciertas especialidades:

1. Promesa de venta.

El Art. 1451 señala "*La promesa de vender o comprar, habiendo conformidad en las cosas y en el precio, dará derecho a los contratantes para reclamar recíprocamente el cumplimiento del contrato.*

Siempre que no pueda cumplirse la promesa de compra y venta, regirá para el vendedor y comprador, según los casos, lo dispuesto acerca de las obligaciones y contratos en el presente libro".

El Tribunal Supremo, en Sentencia de 5 de octubre de 2005, señaló que la promesa de venta, aún hecha en documento público, no produce la transmisión del dominio, sino que habría que considerarla como un precontrato que no produce los efectos del contrato principal de compraventa posterior, en cuya virtud se adquiere el dominio mediante la tradición.

2. Compraventa a ensayo o prueba y "*ad gustum*".

Según el artículo 1.453: 1) "*La venta hecha a calidad de ensayo o prueba de la cosa vendida, 2) y la venta de las cosas que es costumbre gustar o probar antes de recibirlas, se presumirán hechas siempre bajo condición suspensiva*". La mayoría de la doctrina distingue:

- La venta a ensayo (circunstancias de carácter objetivo).
- La venta ad gustum (depende de circunstancias subjetivas)

3. Intervención de las arras

En cuanto a los casos de **intervención de las arras**. **Pueden ser**:

1) **Confirmatorias**.

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

2) **Penales**.
3) **Penitenciales o de desistimiento**.

El Código les da este último carácter en el Art 1.454 al decir "*Si hubiesen mediado arras o señal en el contrato de compra y venta, podrá rescindirse el contrato allanándose el comprador a perderlas, o el vendedor a devolverlas duplicadas*".

Pero la Jurisprudencia, entiende que esta regla es **interpretativa**, y que deben presumirse como confirmatorias o anticipo del precio.

En cuanto a la **formalización de la compraventa**, rige la libertad de forma del artículo 1.278 C.C. Como **Excepciones** podríamos mencionar:

1. La exigencia de Escritura pública en los casos del Art. 1280 en relación con el 1279 (**forma de valer o ad probationem**).

Además, **será necesaria y esencial (ad solemnitatem)** cuando se estipule por las partes.

Rige en la compraventa, como en principio en todo contrato, la libertad de forma, que proclama el artículo 1278. No obstante, se impone el documento público en la compraventa de bienes inmuebles, y la forma escrita si el valor de la cosa o la cuantía del precio excede de 1.500 pesetas (artículo 1280). Pero el sentido de esta imposición no es de forma ad solemnitatem, sino simplemente ad probationem y, tal como dice el artículo 1279, su único efecto es que vendedor o comprador podrán compelerse recíprocamente a llenar aquella forma.

En éste punto, hemos de tener presente que si se pretende la inscripción de la transmisión del dominio con causa en una compraventa será preciso otorgar Escritura ex. Art. 3 LH, y que conforme al Art. 1462 CC, el otorgamiento de éste equivale a la entrega.

2. Finalmente el art. 1456 contempla la venta forzosa diciendo "*La enajenación forzosa por causa de utilidad pública se regirá por la que establecen las leyes especiales*", en concreto la Ley de 16 XII 1954.

III. Perfección del contrato.

La compraventa se perfecciona por el consentimiento, respondiendo al principio general del art. 1258, lo cual ratifica el art. 1450, que al tiempo destaca su carácter obligacional: "*la venta se perfeccionará entre comprador y vendedor y será obligatoria para ambos si hubieren convenido en la cosa objeto del contrato y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado*."

El momento final del negocio es la consumación, que consiste en la realización del fin perseguido por el contrato: que el comprador se convierte en dueño o poseedor pacífico de una cosa, y el vendedor, del precio.

IV. Transmisión del dominio en la compraventa y pacto de reserva de dominio

El contrato de compraventa no produce por sí mismo una transmisión dominical. Ésta se producirá, dice el art. 609 CC, por consecuencia de ciertos contratos (como el de

This document is available free of charge on StuDocu.com

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

compraventa) mediante la tradición; y, añade el art. 1095, que el acreedor (como el comprador) no adquirirá derecho sobre ella (cosa comprada) hasta que le haya sido entregada. Es decir, para la adquisición del derecho de propiedad (u otro derecho real posible) por contrato, es preciso éste (que es el título), completado por la tradición real o ficticia (que es el modo).

En consecuencia, la compraventa no produce la transmisión de la propiedad de la cosa vendida, sino la obligación de transmitirla: es, por tanto, un contrato traslativo del dominio. Y como se puede apreciar, en nuestro Derecho el contrato de compraventa produce en el vendedor la obligación de entrega de la cosa y no la de transmitir la propiedad; pero si el vendedor es propietario (que es lo más normal), la compraventa (como título) y la entrega de la cosa (como modo), esencial obligación del vendedor, producen en el comprador la adquisición de la propiedad de la cosa.

El pacto de reserva de dominio

Tal como se acaba de decir, la compraventa es un contrato traslativo de dominio, en el sentido de que, si el vendedor es propietario de la cosa vendida, al entregarla al comprador se produce la transmisión de su propiedad a éste.

La compraventa es el título y la entrega (tradición real o fingida) es el modo; título y modo que en nuestro Derecho produce la adquisición del derecho de propiedad. Sin embargo, cabe la posibilidad de que las partes, en uso del principio de autonomía de la voluntad del art. 1255, establezcan un pacto de reserva de dominio, es decir, que pacten que la adquisición de la propiedad por el comprador no se produzca hasta que éste pague el precio, quedando hasta este momento la propiedad de la cosa vendida en el vendedor.

El pacto de reserva de dominio se define como aquél por el que el vendedor no transmite la propiedad de la cosa vendida, al entregársela al comprador, más que en el momento del pago del precio, si se paga. Por tanto, estamos ante un contrato sujeto a una condición suspensiva, en virtud de la cual el pago del precio por el comprador es la condición de la que depende la adquisición de la propiedad de la cosa ya entregada; condición que, sin embargo, no afecta al contrato o a su perfección, sino a la adquisición del dominio por el comprador.

En cuanto a sus efectos, lo mejor es que los estudiemos desde las distintas esferas en que se producen. Así, podemos distinguir:

1. **Efectos entre comprador y vendedor.**
   Mientras no se produce la condición, el vendedor continúa siendo propietario, pero el comprador es el poseedor de la cosa. Cumplida la condición, se produce la definitiva transmisión de la propiedad *ipso iure* al comprador.
   Si el comprador no paga el precio, el vendedor podrá reclamárselo, como en toda compraventa. Pero por razón de pacto de reserva de dominio, puede, en vez de reclamar el pago, reivindicar la cosa, pues sigue siendo propietario de la misma, y resolver el contrato en aplicación del art. 1124; aunque se pueden plantear problemas con la cláusula, a veces abusiva, conforme a la cual puede el vendedor recuperar la cosa y hacer suya la parte del precio que ha sido pagada.
2. **Entre vendedor y acreedores del comprador.**

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

La jurisprudencia ha estimado la tercería de dominio planteada por el vendedor, alzando y dejando sin efecto el embargo, siempre que haya constancia de la realidad del pacto de reserva de dominio y cierta publicidad del mismo, en el Registro de la Propiedad si se trata de inmuebles, en el Registro de Tráfico si es un vehículo, en el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, si se trata de venta sujeta a tal Ley; o bien, si no hay tal constancia registral, por lo menos debe constar fehacientemente la fecha y que sea anterior al embargo.

3. **Entre vendedor y terceros adquirentes de la cosa vendida.**
   El comprador, que no es propietario de la cosa, no puede disponer de la misma, por lo que, si dispone, se tratará de una venta de cosa ajena o de otro acto transmisivo de cosa ajena, en principio ineficaz. Por lo cual, el vendedor o percibe el precio total o, de no percibirlo, puede reivindicar la cosa frente al adquirente.
   Sin embargo, pueden entrar en aplicación, respecto al adquiriente de buena fe de la cosa mueble o de la inmueble, los arts. 464 CC y 34 de la Ley Hipotecaria, respectivamente, produciéndose una adquisición a *non domino* y siendo la cosa irreivindicable para el vendedor; pese a lo cual, evidentemente, éste podrá exigir del comprador el cumplimiento de su obligación de pagar el precio y, si no lo paga, la indemnización por incumplimiento (art. 1101 CC) y la responsabilidad patrimonial universal (art. 1911 CC).

V. Clases de compraventa

Podemos establecer con CASTÁN cinco clasificaciones:

1. Por su regulación legal

Se divide la venta en **civil y mercantil**. Según el art. **325 CCom**, se reputa mercantil "*la compraventa de cosas muebles para revenderlas, bien en la misma forma que se compraron o bien en otra diferente, con ánimo de lucrarse en la reventa*". Pero, por excepción no se consideran mercantiles según el art. **326 CCom**: "

- *Las compras de efectos destinados al consumo del comprador o de la persona por cuyo encargo se adquieren.*
- *Las ventas que hicieren los propietarios y los labradores o ganaderos de los frutos o productos de sus cosechas o ganados o de las especies en que se les paguen las rentas.*
- *Las ventas que de los objetos construidos o fabricados por los artesanos hicieren éstos en sus talleres*
- *La reventa que haga cualquiera persona no comerciante del resto de los acopios que hizo para su consumo.*"

2. Por razón de sus disposiciones legales

- **Ventas comunes u ordinarias:** se rigen por las disposiciones generales del CC.
- **Ventas específicas:** se rigen por preceptos de excepción, como ocurre con la venta de los bienes inmuebles, establecimientos mercantiles o industriales, objetos de extraordinario valor y valores mobiliarios de los menores sujetos a tutela, en los que el tutor necesita autorización judicial (271.1 CC). Ventas con consumidores (TR 2007)

This document is available free of charge on StuDocu.com

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

3. Por su origen

Puede ser **voluntaria o necesaria**, según exista un consentimiento libre del vendedor o le sea impuesta por la Ley. Una especie de venta necesaria es la expropiación forzosa por causa de utilidad pública o interés social, que según el **art. 1456 CC** se regirá por lo que establezcan las leyes especiales.

4. Por su forma

- **Venta pública,** es la que se celebra por medio de subasta, donde el que trata de vender la cosa, previo anuncio, la ofrece al que pague mayor precio. Ésta puede ser a su vez; necesaria, cuando impone la ley que se venda por ese procedimiento, o voluntaria si se celebra así porque libremente lo elige el vendedor. También puede ser judicial, cuando se verifica con intervención de la autoridad judicial y acomodándose a los trámites que establece la LEC, o extrajudicial, cuando tiene lugar en la forma que en cada caso se determine siendo la más frecuente las celebradas ante Notario con arreglo al pliego de condiciones previamente establecido.
- **Venta privada,** es la propiamente contractual y en la que el vendedor celebra con un comprador a su elección.

5. Por su ejecución

- **Compraventa ordinaria,** en la que el objeto se entrega de una sola vez.
- **Contrato de suministro,** en el que el objeto se ha de entregar sucesiva y periódicamente.

Compraventas especiales

En ellas según CASTÁN intervienen algunos **elementos de excepción:**

1. **Por la persona del vendedor.**
    a. **Venta de bienes de menores sujetos a patria potestad.**
    b. **De bienes de menores o incapacitados (personas con capacidad modificada judicialmente) sujetos a tutela.**
    c. **Venta de bienes por el emancipado.**

    En estos tres casos nos referimos a bienes inmuebles, establecimientos mercantiles o industriales y objetos de extraordinario valor.

    d. **Ventas de bienes del Estado.**
    e. **Ventas de bienes de la Iglesia.**
2. **Por razón del objeto de la venta.**
    a. **Venta de inmuebles.** El régimen civil resulta del CC y el hipotecario de la LH. Art. 1537: "*Todo lo dispuesto en este título se entiende con sujeción a lo que, respecto de los bienes inmuebles, se determina en la LH*".

       Presentan especialidad las **VPO** que se rigen por su legislación específica.

    b. **Venta de bienes muebles a plazos.** Se regula por la Ley 13/7/1998.
    c. **Venta de cosa futura.** Ésta presenta dos modalidades:
        - "*Emptio rei sperate*" o venta de **cosa esperada**. Es conmutativa y condicional.

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

- “*Emptio spei*” o venta de **esperanza**. Es aleatoria; el comprador deberá pagar, aunque la cosa no llegue a existir.

d. **Venta de créditos** (1526), **herencias** (1531), **ventas en globo o en bloque** (1532), **créditos litigiosos** (1535).
e. **Venta de propiedades especiales.** Aguas, minas y montes, propiedad intelectual e industrial.
f. **Venta de bienes del Patrimonio Histórico Artístico.**

VI. Venta de cosa ajena

Cosa ajena es aquella que no pertenece al vendedor; pero, además, tampoco el vendedor actúa como representante del propietario, ni se dan los supuestos de adquisición a non domino, ni es un tema de error, como vicio de la voluntad.

La **doctrina moderna admite su validez** siempre que las partes procedan de buena fe (ROCA, CASTÁN, LACRUZ…); la D.G.R.N. reconoció pronto su validez en R. 2/9/1902 y el Tribunal Supremo, a partir de los años cincuenta, aunque el verdadero propietario puede impugnarla por ineficacia stricto sensu por falta de poder de disposición del vendedor. Y como argumentos:

1. **Alcance obligacional de la compraventa**. Arts. 1255, 1450 y 1451.
2. **Inexistencia de un precepto que exija al vendedor ser propietario y le imponga la obligación de transmitir la propiedad**.
3. Por analogía con el **legado de cosa ajena,** que produce efectos obligacionales. Y en ésta deben distinguirse las diversas situaciones que se pueden dar:
    a. El vendedor, que en la perfección del contrato se ha obligado a entregar una cosa ajena, al adquiere y cuando cumple tal obligación de entrega ya es cosa propia, ha dejado de ser ajena. Aquí no plantea ningún problema la plena validez y eficacia.
    b. El vendedor se obliga a entregar y entrega efectivamente al comprador una cosa ajena. Pero éste, con la posesión y demás requisitos, adquiere la propiedad por usucapión. Tampoco planea problema la validez de aquella compraventa y la adquisición de esta propiedad.
    c. El vendedor, igualmente, se obliga y entrega una cosa ajena al comprador. Éste sufre la reivindicación de la misma por el verdadero propietario y llega a ser privado de ella. La venta, que había sido válida, genera para el comprador una facultad frente al vendedor que es la obligación de éste del saneamiento por evicción con los efectos que enumera el art. 1478 CC.
    d. El vendedor, en la perfección del contrato de compraventa de la cosa ajena, se obliga a entregar ésta, pero no llega a entregarla, lo cual no afecta a la validez de aquella compraventa, pero el incumplimiento de la obligación esencial del vendedor de entrega de la cosa vendida provocará la responsabilidad por incumplimiento (art. 1101), pudiendo el comprador pedir la resolución por incumplimiento (arts. 1124, 1504 y 1505).

This document is available free of charge on StuDocu.com

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

VII. Doble venta

Distinto de la venta de cosa ajena es el supuesto de doble venta, nombre que se da al supuesto de que una misma cosa sea vendida varias veces por su dueño actual a distintos compradores; lo cual plantea el problema de determinar quién, de los varios compradores, va a adquirir la cosa.

Por tanto, no debe confundirse con la cuestión distinta de la venta de cosa ajena. Si un vendedor vende la misma cosa a dos personas, deberá solucionarse quién la adquiere; pero si vende una cosa a uno, que la recibe y adquiere, y a otro más, esta segunda venta no será una doble venta, sino una venta de cosa ajena.

El Código Civil regula la doble venta en el art. 1473 y da las reglas para determinar quién de los compradores adquiere la propiedad de la misma:

1. Si la cosa vendida es mueble, el primero que haya tomado posesión de ella con buena fe.
   La doctrina (Diez Picazo) entiende la preferencia por antigüedad de los títulos debe aplicarse por analogía a las ventas mobiliarias en defecto de posesión.
2. Si es inmueble, la adquiere el que antes la haya inscrito en el Registro de la Propiedad, lo que presupone que antes hubo la tradición real o instrumental (escritura pública); exigiéndole la buena fe, aunque no lo diga expresamente el texto legal, pero se deduce del conjunto del mismo y de ponerlo en relación con el art. 34 de la LH y así lo exige reiterada jurisprudencia; si no hay inscripción, la adquiere el comprador que primero haya tomado posesión de ella de buena fe; finalmente, si no hay inscripción ni posesión, la adquiere el que tenga título de fecha más antigua y buena fe.

En todos estos casos la buena fe consistirá en ignorar que la cosa que se le vendió a él había sido vendida también a otro.

VIII. Contenido de la relación obligatoria de compraventa.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

IX. Obligaciones del vendedor

A partir del **art. 1461** regula el CC las obligaciones del vendedor, y empieza diciendo: "*El vendedor está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta*." Estas dos son las obligaciones principales del vendedor, pero hay otras dispersas por el articulado del Código, como:

- La de conservar la cosa a entregar con la diligencia de un buen padre de familia, **art. 1094**.
- La de entregar todos los accesorios de la cosa, aunque no se hayan expresado en el contrato, **art. 1097**.
- La de pagar los gastos de otorgamiento de la escritura matriz, salvo pacto en contrario, **art. 1455**.
- La de entregar al comprador los títulos de pertenencia y los otros documentos y elementos precisos para garantizar a que el reconocimiento y defensa de la cosa, como se deduce del **art. 1258**.

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

- Además, hemos de tener presente que el vendedor es el sujeto pasivo del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.

A. Entrega de la cosa.

La obligación primera y fundamental del vendedor es la entrega de la cosa, que abarca no sólo a ésta, sino a sus accesorios (1097 CC) y los frutos producidos desde el día en que se perfeccionó el contrato (1468 CC). El Código Civil no contiene reglas especiales sobre tiempo y lugar de la realización de la entrega, por lo que debe entenderse aplicables, salvo pacto en contrario, las generales. La entrega de la cosa consiste, como dice el primer párrafo del artículo 1462 CC, en ponerla en poder y posesión del comprador.

1. Formas de entrega: la tradición

El Código Civil regula con detalle las formas de entrega o tradición que, realizadas con posterioridad a la celebración del contrato de compraventa, conllevan la adquisición de la propiedad para el comprador. Diversas formas de entrega:

TRADICIÓN REAL: MATERIAL Y SIMBÓLICA.

Según el **artículo 1.462.1** "*se entenderá entregada la cosa vendida cuando se ponga en poder y posesión del comprador*". La puesta en posesión puede tener lugar de dos maneras diferentes:

- Materialmente. Cuando hay una entrega manual y efectiva o cuando el adquirente de facto y de forma inmediata, ejercita los poderes característicos del propietario.
- De forma simbólica. No se produce transmisión material, pero el vendedor manifiesta inequívocamente su intención de transferir la posesión al comprador.

Añade el **Art. 1463** que "*Fuera de los casos que expresa el articulo precedente, la entrega de los bienes muebles se efectuará: por la entrega de las llaves del lugar o sitio donde se hallen almacenados o guardados; y por el simple acuerdo o conformidad de los contratantes, si la cosa vendida no puede trasladarse a poder del comprador en el instante de la venta, o si este la tenía ya en su poder por algún otro motivo*."

CONSTITUTUM POSSESSORIUM Y TRADITIO BREVI MANU.

El primer supuesto, CONSTITUTUM POSSESSORIUM, suple a la tradición material. El vendedor continúa poseyendo la cosa, pero por otro título diferente al de propietaria que antes ostentaba (el vendedor sigue viviendo como arrendatario en la casa cuya propiedad transmitió).

La denominada TRADITIO BREVI MANU es el caso opuesto, el comprador tenía con anterioridad a la compra la posesión inmediata de la cosa, aunque fuera en concepto distinto al de dueño, pasando ahora a serlo (el arrendatario adquiere la propiedad del piso que ocupa).

LA TRADICIÓN INSTRUMENTAL.

Con semejante expresión se refiere la doctrina al supuesto contemplado en el **artículo 1.462.2**: "*Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no se dedujere claramente lo contrario*".

This document is available free of charge on StuDocu.com

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

El otorgamiento de la escritura pública hace las veces de entrega o tradición, aunque en realidad y materialmente no haya habido transmisión posesoria del transmitente al adquirente.

El **Art. 1464** dispone que "***Respecto de los bienes incorporales*** *regirá lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 1462. En cualquier otro caso en que este no tenga aplicación se entenderá por entrega el hecho de poner en poder del comprador los títulos de pertenencia, o el uso que haga de su derecho el mismo comprador, consintiéndole el vendedor.*"

En cuanto a los **gastos**, el **Art. 1465** determina: "*Los GASTOS para la entrega de la cosa vendida serán de cuenta del vendedor, y los de su transporte o traslación de cargo del comprador, salvo el caso de estipulación especial*."

2. Casos en que puede diferirse la entrega

1- Dispone el **Art. 1466** "*El vendedor no estará obligado a entregar la cosa vendida, si el comprador no le ha pagado el precio o no se ha señalado en el contrato un plazo para hacerlo*."
2- Añade el **1467** "*Tampoco tendrá obligación el vendedor de entregar la cosa vendida cuando se haya convenido un aplazamiento o termino para el pago, si después de la venta se descubre que el comprador es insolvente, de tal suerte que el vendedor corre inminente riesgo de perder el precio. Se exceptúa de esta regla el caso en que el comprador afiance pagar en el plazo convenido.*"

3. Por lo que se refiere al Objeto de la entrega

A tenor del **1468** "*El vendedor deberá entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato. Todos los frutos pertenecerán al comprador desde el día en que se perfecciono el contrato*.". Igualmente, debemos tener presente que la obligación de entrega incluye entregar todo lo que exprese el contrato y también todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.

Asimismo, se debe incluir en la obligación de entrega, la de los títulos de pertenencia y la documentación precisa para permitirle el reconocimiento de su derecho.

4. Tiempo y lugar de la entrega

En principio, la entrega de la cosa deberá hacerse simultáneamente al pago del precio si no se ha pactado otra cosa. Si se ha pactado un momento para la entrega, en tal momento deberá hacerse (art. 1466 CC).

Si lo que se ha pactado es un momento, plazo, posterior para el pago del precio, el vendedor deberá entregar la cosa tras la perfección del contrato, pero cesa tal obligación y el vendedor podrá negarse a la entrega de la cosa si se descubre que el comprador es insolvente, a no ser que éste afiance el pago del precio (art. 1467 CC).

Por lo que respecta al lugar de la entrega de la cosa no está regulado específicamente en el articulado de la compraventa. Por ello, se aplica la regla del artículo **1171 CC**.

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

5. Gastos de la entrega

Tales gastos se satisfarán por el vendedor o el comprador, según se haya pactado y sólo en defecto de pacto se aplicarán las normas del Código civil, las cuales establecen que los gastos para la entrega de la cosa vendida serán de cuenta del vendedor. Pero tras la entrega, los gastos de su transporte son de cargo del comprador (art. 1465 CC).

Asimismo, y en cuanto a los gastos de otorgamiento de escrituras, estos serán de cuenta del vendedor y las de la primera copia y posteriores del comprador, salvo pacto en contrario (art. 1455 CC).

6. Reglas especiales en materia de venta de inmuebles

Los inmuebles pueden ser adquiridos bien atendiendo a la medida (cabida) de los mismos a razón de un precio por unidad de medida o número, bien por un precio alzado sin atender a la medida o concreta extensión de la misma.

El Código dedica **los arts. 1469 a 1471** a regular los **problemas de cabida** en la venta de bienes inmuebles estableciendo las siguientes reglas:

1. Venta de inmueble por unidad de medida con cabida inferior a la señalada en el contrato.
El artículo **1469.2** establece que el vendedor se encuentra obligado a "*entregar al comprador, si éste lo exige, todo cuanto se haya expresado en el contrato, pero si esto no fuere posible, podrá el comprador optar por una rebaja proporcional del precio o por la rescisión del contrato, siempre que en este último caso no baje de la décima parte de la cabida la disminución de la que se le atribuyera al inmueble*".

2. Venta de inmueble por unidad de medida con cabida superior a la señalada en el contrato.
"*El comprador tendrá la obligación de pagar el exceso de precio si la mayor cabida o número no pasa de la vigésima parte de los señalados en el contrato; pero, si excedieren de dicha parte, el comprador podrá optar entre satisfacer el mayor valor del inmueble o desistir del contrato*". (**artículo 1.470**)

3. Venta por unidades de medida y problemas de calidad.
Cuando la falta de correspondencia entre el precio pagado y el bien comprado no es cuantitativo, sino cualitativos (defecto de calidad), se aplicará lo dicho en el **punto 1º**. (**artículo 1.469**)

4. Venta de inmueble hecha a precio alzado.
No tendrá lugar ni aumento ni disminución del precio convenido, por haber sido este fijado alzadamente. (**artículo 1.471**). El mismo criterio rige cuando se compraron dos o más fincas por un solo precio.

5. Plazo de ejercicio de las acciones.
El Código Civil establece un plazo de prescripción de 6 meses, pero la jurisprudencia otorga a dicho plazo carácter de caducidad en los supuestos que el comprador opte por la rescisión del contrato. (**artículo 1472**)

This document is available free of charge on StuDocu.com

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

B. El saneamiento jurídico. Evicción. Vicios ocultos.

De acuerdo con el **Art. 1474** "*En virtud del saneamiento a que se refiere el Art. 1461, el vendedor responderá al comprador:*

1. *De la posesión legal y pacífica de la cosa vendida.*
2. *De los vicios o defectos ocultos que tuviere*".

De aquí se deducen las dos especies de garantía:

1. SANEAMIENTO POR EVICCIÓN que garantiza la posesión pacifica de la cosa

2. SANEAMIENTO POR VICIOS OCULTOS, que garantiza su posesión útil.

1. Saneamiento por evicción

La evicción (vencer en juicio), es un acto de iniciativa extraña tanto para el comprador como para el vendedor, que acarrea para el comprador verse privado de la propiedad de la cosa comprada, en cuanto ésta pasa a ser propiedad de un tercero, total o parcialmente, a consecuencia de una sentencia judicial firme y en virtud de un derecho anterior a la compraventa (**artículo 1.475.1**)

Señala el Art. 1475 "*Tendrá lugar la evicción cuando se prive al comprador por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra, de todo o parte de la cosa comprada*."

Dos son los requisitos esenciales del saneamiento por evicción:

1. De fondo, la evicción, que tendrá lugar la evicción cuando se prive al comprador, por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra, de todo o parte de la cosa comprada (art. 1475 CC).
2. De forma, que se notifique la demanda de evicción al vendedor a instancia del comprador (art. 1481 CC), pues faltando la misma, este no estará obligado al saneamiento.

Por lo que se refiere al momento, a decir del **Art. 1480** "*El saneamiento no podrá exigirse hasta que haya recaído sentencia firme, por la que se condene al comprador a la perdida de la cosa adquirida o de parte de la misma*".

Pese a la exigencia de sentencia firme, en algún caso, el Tribunal Supremo ha dado lugar a la evicción cuando la privación de la propiedad al comprador ha tenido lugar a consecuencia de resoluciones administrativas.

Para que surja obligación de saneamiento a cargo del vendedor es necesario que la demanda de evicción le haya sido notificada a instancia del comprador, pues "faltando la notificación, el vendedor no estará obligado al saneamiento".

De este modo según el **art. 1481** "*El vendedor estar obligado al saneamiento que corresponda, siempre que resulte probado que se le notifico la demanda de evicción a instancia del comprador. Faltando la notificación, el vendedor no estará obligado al saneamiento*.".

Añadiendo el **art. 1482** "*El comprador demandado solicitará, dentro del término que la LEC señala para contestar a la demanda, que esta se notifique al vendedor o*

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

vendedores en el plazo más breve posible. o La notificación se hará como la misma ley establece para el emplazamiento de los demandados.

El término de contestación para el comprador quedará en suspenso ínterin no expiren los que para comparecer y contestar a la demanda se le señalen al vendedor o vendedores, que será los mismos plazos que determina para todos los demandados la expresada LEC, contados desde la notificación establecida en el párrafo primero de este artículo.

Si los citados de evicción no comparecieren en tiempo y forma, continuara, respecto al comprador, el termino para contestar la demanda."

Pactos sobre el saneamiento por evicción

Según el artículo **1.475**: "*El vendedor responderá de la evicción, aunque nada se haya expresado en el contrato. Los contratantes, sin embargo, podrán aumentar, disminuir o suprimir esta obligación legal del vendedor*". No obstante, el Código Civil, mira con recelo y desconfianza la cláusula por la que el comprador renuncia al saneamiento y la restringe en un doble sentido:

Declarando nulo todo pacto que exima al vendedor de responder de la evicción siempre que hubiere mala fe de su parte (artículo **1.476**). Estableciendo que, para que la renuncia al saneamiento exima de todas las obligaciones propias del mismo, es preciso que la haga el comprador con conocimiento de sus riesgos y consecuencias (artículo **1477**)

Efectos de la evicción

Producida la evicción, si es total y no habiendo renunciado el comprador al saneamiento, éste tendrá derecho a exigir del vendedor todos los conceptos indemnizatorios que recoge el artículo 1.478:

- *"Restitución del precio que tuviere la cosa vendida al tiempo de la evicción, ya sea mayor o menor que el de venta".*
- *"Los frutos o rendimientos, si se le hubiere condenado a entregarlos al que le haya vencido en juicio".*
- *"Las costas del pleito que haya motivado la evicción y, en su caso, las del seguido con el vendedor por el saneamiento".*
- *"Gastos del contrato si los hubiese pagado el comprador".*
- *"Los daños e intereses y los gastos voluntarios o de puro recreo u ornato, si se vendió de mala fe".*

Supuestos de evicción parcial

El **Art. 1479** añade *"Si el comprador perdiese, por efecto de la evicción, una parte de la cosa vendida de tal importancia con relación a todo que sin dicha parte no la hubiera comprado, podrá exigir la rescisión del contrato, pero con la obligación de devolver la cosa sin más gravámenes que los que tenía al adquirirla.*

Esto mismo se observará cuando se vendieren dos o más cosas conjuntamente por un precio alzado, o particular para cada una de ellas, si constare claramente que el comprador no hubiese comprado la una sin la otra."

This document is available free of charge on StuDocu.com

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

2. Saneamiento por vicios ocultos

El CC regula tres modalidades distintas de vicios ocultos:

1) Saneamiento por gravámenes ocultos
2) Saneamiento por defectos ocultos
3) Saneamiento por vicios ocultos en animales

1º) Saneamiento por gravámenes ocultos

Art. 1483 *"Si la finca vendida estuviere gravada, sin mencionarlo en la escritura, con alguna carga o servidumbre no aparente de tal modo que deba presumirse no la habría adquirido el comprador si la hubiera conocido, podrá pedir la rescisión del contrato, a no ser que prefiera la indemnización correspondiente.*

Durante un año, a contar desde el otorgamiento de la escritura, podrá el comprador ejercitar la acción rescisoria o solicitar la indemnización.

Transcurrido el año, solo podrá reclamar la indemnización dentro de un periodo igual, a contar desde que haya descubierto la carga o servidumbre."

Los **requisitos** para que tenga lugar este saneamiento según el art. 1483 CC son:

- Que la finca vendida estuviese gravada, sin mencionarlo la escritura, con alguna carga o servidumbre no aparente.
- Que la carga sea de tal naturaleza que deba presumirse que de haberla conocido el comprador no habría comprado la finca.

En cuanto a sus **efectos**, el comprador podrá optar entre ejercitar la acción rescisoria del contrato o solicitar la indemnización correspondiente en el plazo de un año a contar desde el otorgamiento de la escritura (plazo de caducidad)

Pero transcurrido el año que se le concede para el ejercicio de estos derechos, solo podrá reclamar la indemnización, dentro de otro plazo igual, a contar desde el día en que haya descubierto la carga o servidumbre.

¿Es preciso que el gravamen conste inscrito en el Registro?

Opinión generalizada. Aunque esté inscrita, si la carga es realmente desconocida para el comprador será de aplicación el 1483 porque las relaciones vendedor-comprador se desenvuelven en el plano del Derecho Civil. Es necesario la carga no conste en la escritura y sea desconocida por el comprador.

- Opuestamente OSORIO MORALES entiende, sobre la base del Art. 32 LH. (Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero.)
  a) **Si la carga está inscrita en el Registro**, perjudica al adquirente.
  b) **Si la carga no está inscrita y el comprador inscribe su derecho**, este no quedará afectado por la carga pues lo no inscrito no le perjudica.
  c) **Si la carga no está inscrita y el comprador no inscribe su derecho**, las relaciones se desenvuelven en el plano civil y juega el 1483.

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

Jurisprudencia: la inscripción en el registro impide la naturaleza oculta de la carga. Que la inscripción implica conocimiento y la falta de inscripción presunción de desconocimiento salvo existencia de mala fe. También cuando la carga tiene carácter público. Deben ser excluidos como carga los impedimentos urbanísticos.

2º) Saneamiento por defectos ocultos (Arts. 1484-1490)
Surge la obligación de saneamiento a cargo del vendedor cuando la cosa vendida tuviere vicios o defectos ocultos que la hagan impropia para el uso a que se destina o disminuyan de tal modo este uso que, de haberlos conocido el comprador, no la habría adquirido o habría dado menos precio por ella (**artículo 1.484**). Se excluye esta garantía por vicios ocultos si fuesen manifiestos o si el comprador debido a su oficio debía fácilmente conocerlos.

El vendedor responde del saneamiento por vicios ocultos, aunque los ignorase, a menos que se hubiese estipulado lo contrario (**artículo 1.485**).

Efectos
Art. 1486 "*En los casos de los dos artículos anteriores, el comprador podrá optar entre desistir del contrato, abonándose los gastos de pago, o rebajar una parte proporcional del precio, a juicio de peritos.*

Si el vendedor conocía los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida y no los manifestó al comprador, tendrá este la misma opción y además se le indemnizará de los daños y perjuicios si optare por la rescisión."

Por tanto, el comprador podrá optar por resolver el contrato (**acción redhibitoria**) con restitución de los gastos que pagó, o rebajar una cantidad proporcional en el precio, a juicio de peritos (**acción estimatoria o quanti minoris**).

Si el vendedor actuó de mala fe, en caso de que el comprador opte por la primera solución, se le indemnizará además de daños y perjuicios, no en el otro caso, porque la rebaja del precio se habrá tenido en cuenta necesariamente en los perjuicios sufridos.

Pérdida de la cosa
Art. 1487 "*Si la cosa vendida se perdiere por efecto de los vicios ocultos, conociéndolos el vendedor, sufrirá este la perdida, y deberá restituir el precio y abonar los gastos del contrato, con los daños y perjuicios.*

Si no los conocía, debe solo, restituir el precio y abonar los gastos del contrato que hubiese pagado el comprador.".

Art. 1488 "*Si la cosa vendida tuviese algún vicio oculto al tiempo de la venta, y se pierde después por caso fortuito o por culpa del comprador, podrá este reclamar al vendedor el precio que pago, con la rebaja del valor que la cosa tenía al tiempo de perderse.*

Si el vendedor obró de mala fe, deberá abonar al comprador los daños e intereses."

Por tanto:

This document is available free of charge on StuDocu.com

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

- Si la cosa vendida se perdiere por efecto de los vicios ocultos, responderá de dicha pérdida el vendedor, que deberá restituir el precio y abonar los gastos del contrato, más, si obrase de mala fe, indemnizará, además los daños y perjuicios.
- Si la cosa vendida se perdiere por caso fortuito o por culpa del comprador, podrá este reclamar del vendedor el precio que pagó con la rebaja del valor que la cosa tenía al tiempo de perderse y si además hubiese obrado de mala fe, indemnizará, además los daños y perjuicios.

Por otro lado, según el **Art. 1489** "*En las ventas judiciales nunca habrá lugar a la responsabilidad por daños y perjuicios; pero sí a todo lo demás dispuesto en los artículos anteriores*.".

Plazo: Art. 1490 "*Las acciones que emanan de los cinco artículos precedentes se extinguirán a los 6 meses contados desde la entrega de la cosa vendida*.". Plazo de caducidad.

La contaminación acústica en los inmuebles como vicio oculto: la Ley 37/2003 y el RD 314/2006

La Ley 37/2003, de 17 de noviembre, Ley del Ruido, ha considerado oportuno recurrir al saneamiento por vicios ocultos en relación con la contaminación acústica de los inmuebles, provocada por el incumplimiento de las normas técnicas relativas al debido aislamiento de las construcciones. El Código Técnico de la Edificación aprobado por RD 314/2006 contempla esta cuestión.

3º) Saneamiento por vicios ocultos en la compraventa de animales

A este supuesto dedica el Código una extensa regulación en sus **arts. 1491 a 1499**. Como particularidades de los requisitos de este tipo de saneamiento podemos destacar.

El comprador ha de ejercitar la correspondiente acción en el plazo de 40 días a partir de la entrega del animal y sólo procederá si se dan los siguientes requisitos:

- Ha de tratarse de vicio oculto.
- El vicio o defecto ha de estar determinado por la ley o los usos locales.
- Que no se trate de venta formalizada en feria o pública subasta, ni de caballerías enajenadas como de desecho.
- En el supuesto de compra de dos o más animales siendo viciosos uno de ellos, solamente procede la acción redhibitoria respecto del vicioso y no de los demás, salvo que no se hubieren comprado los unos sin el otro.

Efectos

Como efectos de este saneamiento, gozará el comprador de la misma facultad que en los casos anteriores, pudiendo instar la resolución del contrato o la rebaja proporcional del precio. Y si el animal muriese a los tres días de comprado, será responsable el vendedor siempre que la enfermedad que ocasionó la muerte existiera antes del contrato, a juicio de los facultativos.

En todo caso, se exceptúan del saneamiento por vicios ocultos de los animales y ganados, las ventas hechas en feria o en pública subasta, y las de las caballerías enajenadas como de desecho.

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

X. Garantías a favor del vendedor

Además de los casos (1466, 1467) en los que el vendedor se encuentra facultado para suspender la entrega de la cosa, cuando el pago temporáneo y preciso del precio pactado se presenta como de difícil materialización, se le otorga la posibilidad de instar la resolución del contrato

1. Facultad del vendedor de resolver el contrato de compraventa. (arts. 1503, 1504 y 1505)

Venta de inmuebles

1. El supuesto del artículo 1503

Dispone el precepto reseñado que "*si el vendedor tuviere fundado motivo para temer la pérdida de la cosa inmueble vendida y el precio, podrá promover inmediatamente la resolución de la venta. Si no existiere este motivo, se estará a lo dispuesto en el artículo 1.124*", donde la resolución es consecuencia del incumplimiento.

Se refiere a la resolución cuando hubiese temor de perder la cosa inmueble y el precio. El vendedor tiene derecho a resolver el contrato de compraventa de forma inmediata cuando tuviese motivo para pensar en la pérdida tanto de la cosa como del precio (hay un riesgo). Si no existiese este motivo se aplicará el 1124:

- Se concede al vendedor la posibilidad de resolución anticipada de la venta.
- Es necesario que la cosa haya sido entregada. En otro caso se aplicaría el art. 1467.
- Que el comprador no haya pagado el precio.
- Que exista temor de la pérdida de la cosa y del precio (duplicidad de riesgo)

2. El pacto expreso de resolución en las ventas inmobiliarias: el pacto comisorio

Consiste el pacto *lex commissoria* en la facultad resolutoria concedida al vendedor, en virtud de pacto expreso, ante la falta de pago en el término convenido o en cada uno de los plazos señalados.

ART.1504, incumplimiento en el pago del precio en la compraventa de cosas inmuebles con precio aplazado

En la venta de bienes inmuebles aun cuando se hubiese pactado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tenga lugar la resolución de la venta, el comprador podrá pagar aun habiendo expirado el tiempo siempre y cuando el comprador no haya requerido ni judicial ni notarialmente. Hecho el requerimiento el juez no podrá conceder nuevo término.

Como consecuencia de la resolución del contrato se produce la restitución de las prestaciones de las partes con las correspondientes consecuencias respecto de las cantidades entregadas y las cláusulas penales que permitan quedarse con las cantidades entregadas.

El art. 1504 exige como requisito esencial para que proceda la resolución el previo requerimiento judicial o por acta notarial, por lo que no basta el mero incumplimiento, sino que el comprador cuenta con un plazo complementario para pagar: el que va entre el término fijado y el día en que el vendedor lo requiere judicial o notarialmente.

This document is available free of charge on StuDocu.com

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

El requerimiento produce un doble efecto:

- Permite el ejercicio de la facultad resolutoria.
- Priva al Juez de la facultad de dar un nuevo plazo para cumplir.
- Junto a la resolución, se estipula frecuentemente el comiso de todo o gran parte de lo que hubiese pagado el comprador hasta el momento de la resolución. Estos pactos quedan sujetos a la facultad moderadora de la autoridad judicial.

Es una aplicación singular del art. 1124 del CC,

Art. 1124 del CC: "La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible

El Tribunal decretará la resolución que se reclame, a no haber causas justificadas que le autoricen para señalar plazo. Esto se entiende sin perjuicio de los derechos de terceros adquirentes, con arreglo a los artículos 1.295 y1.298 y a las disposiciones de la Ley Hipotecaria".

La línea jurisprudencial, ha dulcificado la aplicación estricta del art. 1504, entendiendo que el art. 1504 constituye una especialidad de la regla general contenida en el art. 1124.

Cuando se trata de la falta de pago del precio en la venta de los bienes inmuebles, y ha existido un correcto requerimiento judicial o notarial, queda vedado para el juez el otorgamiento de un nuevo plazo, según los términos del art. 1504

Pero esto no impide que, para el éxito de la acción resolutoria regulada en este precepto, sea indispensable que concurran los requisitos exigidos para el ejercicio de la acción derivada del art. 1124.

La jurisprudencia más moderna efectúa aplicación coordinada de ambos preceptos, que requiere:

Requisitos y efectos del art. 1504.

Tradicionalmente, desde el **Derecho Romano**, a **este pacto** se denomina "***pacto de lex comisoria***" y modernamente "***condición resolutoria expresa***".

El **incumplimiento del pago del precio** por el comprador es un **presupuesto** para que el vendedor pueda ejercitar **su derecho de resolución**, que se define por la **doctrina**, en cuanto a su naturaleza **como un derecho potestativo**. Del artículo 1.504 se deduce que la resolución se produce **por el requerimiento** y **no** por el **mero impago**.

A) Sus requisitos

1. Que se trate de una **venta de inmuebles** con **aplazamiento de pago del precio**. En consecuencia, **no** se aplica a la **promesa de venta ni** a las **ventas al contado**.
2. Que se produzca las circunstancias de aplicación del **artículo 1.124** del **Código Civil: Verdadero y propio incumplimiento** de la obligación del

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

comprador del **pago del precio** que puede ser **total o parcial**, o de los **intereses pactados** y no de otras obligaciones complementarias.

3. **Incumplimiento imputable al comprador**. Que el vendedor no ha incurrido en incumplimiento anterior de sus obligaciones.
4. El **artículo 1504 no** admite la **libertad de forma** para la práctica del **requerimiento resolutorio**, sino que exige **se haga Judicial o de forma notarial. El requerimiento** deberá verificarse en **un momento posterior al vencimiento del plazo** para el pago y puede surtir efectos aun cuando, después del vencimiento del plazo, el **vendedor** haya aceptado **algún pago parcial**.

Algún autor ha sostenido que es necesario que **constase expresamente en el contrato la estipulación** de que la **falta de pago en el plazo convenido produciría la resolución de pleno derecho del contrato**. Sin embargo, hoy la **doctrina mayoritaria y el TS** consideran que, aunque no se mencione en el **contrato de forma expresa** tal estipulación, puede decretarse la resolución de la compraventa, si concurren los demás requisitos. Pero **si es necesario** que conste de forma **expresa** para que pueda **inscribirse en el Registro y perjudicar a terceros**.

Venta de muebles

Establece el **artículo 1.505** que "*respecto de los bienes muebles, la resolución de la venta tendrá lugar de pleno derecho, en interés del vendedor, cuando el comprador, antes de vencer el término fijado no se haya presentado a recibirla, o presentándose, no haya ofrecido al mismo tiempo el precio, salvo que para el pago de éste se hubiese pactado mayor dilación*".

A diferencia de lo dispuesto en el **art. 1504**, no es necesario requerimiento para que el vendedor pueda ejercer la facultad de resolución del contrato. Existe una regulación específica en la Ley del 26 de julio del 1998 Ley de venta a plazos de bienes muebles de la resolución de los contratos de bienes muebles.

2. Garantías en la ley de ventas a plazos.

La venta a plazos de bienes muebles y las garantías para asegurar el cumplimiento de las obligaciones (así como el contrato de préstamo para su adquisición) se hallan reguladas por la Ley 28/1998, de 13 de julio. Por su parte, la Orden de 19 de julio de 1999 aprobó la ordenanza para el Registro de venta de bienes muebles a plazos.

El artículo 3.1 de la LVPBM define la venta a plazos como aquel contrato en virtud del cual una de las partes entrega a la otra una cosa mueble corporal y ésta se obliga a pagar por ella un precio cierto de forma total o parcialmente aplazada, en tiempo superior a tres meses contados desde la perfección del contrato.

El concepto del contrato de compraventa de bienes muebles a plazos es el mismo que el de compraventa ordinaria, con tres particularidades:

1. Respecto al vendedor, que entregue la cosa al comprador, lo que le convierte en contrato real.

This document is available free of charge on StuDocu.com

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

2. Respecto al comprador, que pague el precio total o parcialmente a plazos (en tiempo no superior a 3 meses).
3. Respecto a la cosa, que sea identificable.

Están excluidas del ámbito de esta ley (art. 5 Ley):

- Las compraventas mercantiles.
- Las ocasionales y sin fin lucrativo, las garantizadas con prenda.
- Hipoteca sin desplazamiento, las de cuantía inferior a la señalada reglamentariamente y los contratos de leasing.

Centrándonos en las GARANTÍAS, diremos que esta ley establece unas garantías en favor del vendedor, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones del comprador.

Tales **garantías** son las siguientes:

1- **Cláusula de reserva de dominio**, si se ha pactado (**art. 7.10** Ley), en virtud de la cual el vendedor mantiene la propiedad de la cosa vendida hasta que el comprador haya pagado la totalidad del precio, y si no paga, el vendedor recuperará la cosa, de la que nunca perdió su propiedad.
2- **Prohibición de disponer** (**art. 7.11** Ley) que se establece por ley, no por pacto expreso como en la garantía anterior. Significa que el comprador, salvo que cuente con la autorización por escrito del vendedor, tiene la prohibición de disponer de la cosa mueble comprada hasta que no haya pagado la totalidad del precio.
3- **Resolución por incumplimiento**. Se reconoce (**art. 10** Ley) al vendedor la facultad general que prevé el artículo 1124 del Código Civil que le permite optar por exigir el cumplimiento o pedir la resolución, pero se adapta a la modalidad del precio aplazado y responde a la función protectora del comprador.

Si éste no paga dos plazos seguidos o el último de ellos, el vendedor puede optar por exigir el cumplimiento total, es decir, que puede reclamar al comprador el pago de todos los plazos pendientes del precio; o puede optar por la resolución, que implica la restitución de la cosa y del precio en la parte ya pagada. En cualquier caso, tanto en una como en otra opción, el órgano judicial tiene facultad moderadora (**art. 11** Ley), con carácter excepcional y por justa causa.

XI. Obligaciones del comprador: el pago del precio.

1. Obligaciones del comprador.

Dentro de las obligaciones del comprador, distinguiremos entre obligaciones principales y accesorias. Las obligaciones **principales** son:

1- Pagar el precio convenido.
2- Recibir la cosa convenida.

Igualmente, como obligaciones **accesorias** tiene el comprador las siguientes:

1- Pagar los intereses del precio, en los casos en que sea procedente.
2- Abonar los gastos llamados complementarios que el Código Civil hace pesar sobre el comprador.

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

Los gastos llamados complementarios que el Código civil hace pesar sobre el comprador, salvo pacto en contrario, y que son:

Los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida desde la perfección hasta la consumación del contrato; así como los gastos de transporte de la cosa vendida, salvo existencia de pacto en contra (1465) y, finalmente, los gastos de expedición de la primera copia de escritura y los demás posteriores a la venta, salvo pacto en contra (1455), entre los que, respecto de bienes inmuebles, asumen particular importancia los gastos propios de inscripción en el Registro de la Propiedad.

1. Pago del precio.

La obligación de pago del precio es la esencial del comprador, que con la entrega de la cosa forma la causa del contrato. El artículo 1445 se refiere a esta obligación y el artículo 1500 la enuncia expresamente: "*el comprador está obligado a pagar el precio de la cosa vendida…*".

El incumplimiento de esta obligación, al igual que la de la entrega de la cosa por el vendedor, da lugar a la resolución, típica de las obligaciones bilaterales, prevista en el artículo 1124 en general, pero para inmuebles, los artículos 1503 y 1504 añaden unas reglas particulares y el 1505 establece un caso especial de resolución para muebles.

En cuanto al tiempo y lugar del pago, el aludido art. 1500, dice que se hará en el tiempo y lugar fijados por el contrato. Por tanto, rige la autonomía de la voluntad, aunque en defecto de pacto, deberá hacerse el pago en el tiempo y lugar en que se haga la entrega de la cosa vendida o en su defecto el domicilio del deudor.

Dispone el **artículo 1171** del Código Civil:

"***El pago deberá ejecutarse** en el lugar que **hubiese designado** la obligación. **No habiéndose expresado y tratándose** de entregar **una cosa determinada**, **deberá** hacerse el pago **donde ésta existía** en el **momento** de constituirse la obligación.*

***En cualquier otro caso**, el lugar del pago será **el del domicilio del deudor**.*"

La solución adoptada por ambos artículos difie**re en el caso de que no se haya fijado por las partes el lugar del pago**, esto es debido a que el **artículo 1171** contempla **el pago en las obligaciones unilaterales**, mientras que el **artículo 1500** toma en cuenta el **carácter sinalagmático de las obligaciones nacidas de la compraventa**.

2. Pago de intereses

Como obligación complementaria o accesoria a la de pago del precio, el comprador está obligado a pagar intereses en los tres casos que enumera el **artículo 1501**, por el que pueden distinguirse los tres tipos de intereses a que puede estar obligado el comprador: **convencionales, compensatorios y moratorios**.

No se refiere esta norma sólo al caso de que se haya pactado un aplazamiento en el pago del precio, sino a todo caso en que el pago del precio no se haya hecho precisamente en el tiempo en que debía, tal como prevé el artículo 1500, una vez entregada la cosa, dándose los supuestos que contempla dicho artículo 1501, pues expresamente dice que "*el comprador deberá intereses por el tiempo que medie entre la entrega de la cosa y el pago del precio*".

This document is available free of charge on StuDocu.com

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

A continuación, enumera los casos en que se da esta obligación, que corresponden a los tres tipos de intereses a cuyo pago puede estar obligado el comprador:

1- Convencionales: Si así se hubiese convenido. El pacto, al amparo del principio de la autonomía de la voluntad, alcanza no sólo a la obligación del pago de intereses, sino también a la cuantía de éstos; y si no la hubieran fijado, serán los legales.
2- Compensatorios: si la cosa vendida y entregada produce fruto o renta. Alcanza a cualquier tipo de fruto, natural o civil, pero no alcanza a la utilidad que pueda reportar al comprador. La cuantía de interés será el del legal. Se trata de una compensación del derecho del comprador de hacer suyos los frutos o rentas del artículo 1.095.
3- Moratorios: si el comprador se hubiese constituido en mora con arreglo al art. 1100.

2. La facultad de suspender el pago

Pese al carácter fundamental del pago del precio, dispone el artículo 1.502 que "*si el comprador fuere perturbado en la posesión o dominio de la cosa adquirida, o tuviere fundado temor de serlo por una acción reivindicatoria o hipotecaria, podrá suspender el pago del precio hasta que el vendedor haya hecho cesar la perturbación o el peligro, a no ser que afiance la devolución del precio en su caso, o se haya estipulado que, no obstante cualquier contingencia de aquella clase, el comprador estaba obligado a verificar el pago*".

Se trata de una norma que, con evidente carácter preventivo, trata de proteger al comprador en caso de que éste tema fundadamente perder tanto la cosa como el precio abonado o que le reste por abonar.

Su eficacia práctica es bastante relativa, pues la jurisprudencia interpreta restrictivamente el artículo 1.502 para evitar la quiebra de la seguridad en el tráfico. En todo caso, el comprador en caso de sentirse fundamentalmente perturbado en su adquisición y habiendo decidido suspender el pago, deberá comunicarlo fehacientemente al vendedor.

XII. Teoría de los riesgos

Se plantea este tema cuando, una vez perfeccionado el contrato y antes de la entrega, ésta se pierde o se destruye por caso fortuito o fuerza mayor o por la actuación de un tercero.

Pues si la pérdida o deterioro tiene lugar por culpa o mora del vendedor, respondería él.

Interesa determinar quién soporta el riesgo de esta pérdida o deterioro de la cosa por caso fortuito o fuerza mayor, el comprador o el vendedor. Si lo soportase el comprador, significaría que estaría obligado a pagar el precio sin recibir la cosa. Si lo soportase el vendedor pues perdería la cosa sin recibir precio alguno por ella.

El Código civil trata de resolver esta cuestión con una regla general y una excepción consignadas ambas en el **art. 1452**.

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

Como **regla general**, dice el art. 1452 que "*el daño o provecho de la cosa vendida, después de perfeccionado el contrato, se regulará por lo dispuesto en los artículos 1096 y 1182*".

Esta regla se aplicará a la venta de cosas fungibles, hecha aisladamente y por un solo precio, o sin consideración a su peso número y medida.

El **art.1452 CC** que puede ser desglosado:

Regla general

1. La **pérdida de cosas específicas** sin culpa o mora del deudor debe sufrirla el acreedor (comprador) (1096.3, 1182).
2. La **pérdida de cosas fungibles**. (La pérdida de cosas genéricas no extingue la obligación) Se distingue: venta cosas fungibles hecha aisladamente y por un *solo precio*, o *sin consideración a su peso número y medida*, mismo régimen que venta de cosas específicas.

Por tanto: De acuerdo con el artículo **1096.3**, el vendedor asume los riesgos, incluso cuando la pérdida obedezca en caso fortuito, en los dos casos siguientes:

- Cuando haya incurrido en mora.
- Cuando haya realizado una doble venta.

Del mismo modo, según lo dispuesto en el artículo **1182** "*quedará extinguida la obligación que consista en entregar una determinada cosa cuando ésta se perdiere o destruyere sin culpa del deudor y antes de haberse constituido éste en mora*", por tanto, con carácter general el vendedor queda exonerado de la entrega siempre que pueda acreditar que la pérdida de la cosa trae causa de una circunstancia en la que actuó con la diligencia debida respecto de la conservación de la cosa objeto de la venta.

Pero estos dos preceptos lo único que hacen es liberar al vendedor de la obligación de entregar la cosa cuando esta se perdiere o destruyere sin haber mediado culpa por su parte ni haberse constituido en mora.

Nada disponen sobre la subsistencia o extinción de la obligación que pese sobre el comprador de pagar el precio, razón por la cual la doctrina más autorizada entiende que habrá de pagarlo, rigiendo en nuestro Derecho el principio *peliculón est emptoris*, es decir, es el comprador quien asume los riesgos. En el mismo sentido se ha pronunciado la escasa jurisprudencia existente sobre el tema.

Como excepción: 3. Pérdida de cosas fungibles: que se venden debido a un precio fijado en relación con su peso, número o medida, el propio art. 1452 CC nos dice que "*Si las cosas fungibles se vendieren por un precio fijado con relación al peso, número o medida no se imputará el riesgo al comprador hasta que se hayan pesado, contado o medido, a no ser que éste se haya constituido en mora*".

El artículo 1452.2 establece el segundo supuesto que cuando se trate de venta **de cosas fungibles que se venden debido a un precio fijado en relación con su peso, número o medida**, (Riesgo al comprador cuando se pesen, cuenten o midan)

This document is available free of charge on StuDocu.com

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

En este caso el riesgo solo se transfiere al comprador (sigue siendo del vendedor) tras la concentración de la mercancía (haya sido pesado, contado y medido). En definitiva, la regla es que el riesgo es del vendedor y se trasfiere al comprador a partir de la entrega o puesta de la cosa a su disposición.

Conclusión

La interpretación de este artículo da lugar a dos tesis doctrinales:

1) La **doctrina mayoritaria** que imputa los riesgos al comprador, además de por lo que dice el **art. 1452** por los antecedentes históricos del art. 1452, desde las Partidas al **Proyecto de 1851**, porque el **art. 1095** atribuye al **comprador** los frutos de la cosa desde que se perfecciona el contrato, el mismo que recibe los beneficios es el que debe soportar el riesgo. Además, el **art. 1186** concede al acreedor todas las acciones que el deudor tuviere contra terceros por razón de la perdida de la cosa.
2) Frente a esta postura, **otros autores** imputan el riesgo al vendedor, alegando: que la postura del **Proyecto de 1851** se explica por el sistema de transmisión del dominio que establecía y que es diferente del vigente en el Código de 1889. Si para la transmisión de una cosa es suficiente el contrato, el comprador que la adquiere desde su celebración es el que debe soportar desde ese momento los riesgos. El cambio de sistema al del título y modo hace que cambie paralelamente el régimen de los riesgos.

Que si por el juego del **Art. 1095** se le atribuyen los frutos de la cosa al comprador desde la perfección del contrato, que se compensen los frutos con los deterioros, pero no con la pérdida total de la cosa.

Por otro lado, el régimen de los **Art. 1096 y 1182** a que se remite el **art. 1452** es propio de las obligaciones unilaterales, que tienen un régimen distinto al de la reciprocas.

XIII. El contrato de permuta.

1. Concepto y caracteres

Podemos definir la permuta conforme al **art. 1538** CC, **como aquel contrato en virtud del cual uno de los contratantes se obliga a dar una cosa para recibir otra a cambio**. = **COSA POR COSA**

Características del contrato de permuta: es un contrato **BILATERAL, PRINCIPAL, ONEROSO, CONMUTATIVO, TÍPICO Y TRASLATIVO DE DOMINIO**, no por sí solo, si no **acompañado por la traditio** de acuerdo con el art. 609 CC, En el sentido de que su consumación supone la transmisión de la propiedad de lo permutado, **CONSENSUAL**, aunque no obstante la doctrina lo ha discutido, sin embargo, de los art. 1538, 1541 y 1254 debe justificarse su carácter consensual.

ELEMENTOS DEL CONTRATO DE PERMUTA. En cuanto a los **elementos personales**, serán partes los propietarios de las cosas que se permutan, los cuales deben tener capacidad para contratar y poder de disposición.

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

En cuanto a los **elementos reales**, hay que decir que los bienes u objetos a permutar pueden ser bienes muebles o inmuebles, **en ningún caso podrán permutarse dinero o servicios**.

2. Régimen jurídico del contrato de permuta.

En cuanto a su regulación el **art. 1541** establece que en todo lo que no se halle especialmente regulado para la permuta, **se regirá por las disposiciones concernientes a la venta**. Por lo tanto, podríamos decir que serán de aplicación los art 1462 y ss. con la excepción de los art 1455 y 1465 que se refieren a los gastos de entrega y otorgamiento de escritura.

No se aplicarán los art.1500 y ss. relativos al pago del precio.

Si se aplican los art. 1474 y ss. relativos al **saneamiento con carácter supletorio, pero teniendo en cuenta que en la permuta responden ambas partes**.

Es por ello por lo que en el CC se establecen **dos reglas especiales**: **Art.1539 a la cosa ajena y el 1540 a la evicción**.

De un lado respecto a la **permuta de cosa ajena el 1539 establece que cuando uno de los contratantes ha recibido la cosa prometida en permuta y acredita y comprueba que no era propiedad del que se la dio, el no será obligado a entregar la que el prometió y cumple con devolver la que recibió**.

Esto es, el contrato de permuta queda resuelto si el permutante adquiriente se presta a devolver la cosa recibida, al tiempo que se encuentra especialmente legitimado para no atender al cumplimiento de la obligación que sobre él pesaba a consecuencia de la celebración de la permuta.

Si hay una demanda de evicción del **1540**, se refiere al caso de que **uno de los permutantes pierda por evicción la cosa recibida en permuta podrá optar entre recuperar la que le entregó o pedir la indemnización de daños y perjuicios**. Solo podrá recuperar la que el entrego mientas subsista en poder del otro permutante y sin perjuicio de los derechos adquiridos entre tanto sobre ella por un tercero de buena fe.

3. La permuta de solar por inmuebles a construir.

Nos encontramos con un **CONTRATO ATÍPICO** que tiene lugar en aquellos supuestos en los que el propietario de un solar lo cede a un constructor o promotor (cesionario) a cambio de que este le entregue terminados y a su costa determinados pisos o locales en el edificio que el constructor se obliga a construir en el solar adquirido.

Este contrato otorga ventajas a ambas partes, otorga ventajas al promotor porque adquiere el solar sin tener que pagar intereses y también otorga ventajas al dueño del terreno porque accede a la propiedad de los pisos y locales sin tener que llevar a cabo labores de urbanización y edificación.

En cuanto a la naturaleza jurídica la mayor parte de la doctrina lo califica como **contrato de permuta de cosa presente por cosa futura.** También el TS en Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de noviembre de 2009 o 30 de marzo de 2012. **También otros autores lo califican como contrato de sociedad o como un contrato de obra**. La jurisprudencia duda entre dicha calificación y la caracterización como contrato

This document is available free of charge on StuDocu.com

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

atípico, dado que junto a las notas típicas de la permuta asumen particular relevancia las obligaciones complementarias de proceder a la construcción que se consideran propias del contrato de obra.

Dada la variedad de formas a través de las cuales los particulares pueden configurar este contrato lo relevante será encontrar la fórmula en virtud de la cual **el cedente resulte protegido y se le garantice la entrega definitiva de los pisos o locales**.

1. Configurar el derecho del cedente con **carácter real** y su inscripción conforme al art.13 del Reglamento Hipotecario. La Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001 anuló los párrafos del artículo 13 del Reglamento Hipotecario que admitían esta posibilidad y la Dirección General de Registros y del Notariado en R. 31/2001 lo ha considerado contrario a los modos de adquirir del art.609.
   Sin embargo, sigue siendo posible que el cedente se reserve un porcentaje del terreno que transmite, constituyéndose una comunidad sobre el solar, como señala la Resolución DGRN de 13 de julio de 2005. No obstante, esta opción puede tener desventajas, en cuanto podría hacerle responsable de los riesgos de la edificación.
2. Garantizar la obligación del promotor mediante **condición resolutoria expresa e inscribible en el Registro de la Propiedad**.
3. Garantizar el derecho del cedente a través de la **constitución de un aval bancario a primer requerimiento o contratar un seguro de crédito o caución**.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de octubre de 2011 en un caso de cesión de solar a cambio de elementos futuros, declara la no aplicación a la permuta del requisito del requerimiento previo judicial o notarial para la resolución que recoge el artículo 1504 del Código Civil.

En la práctica, el modo más eficaz y barato de conciliar las exigencias de todas las partes sería transmitir directamente la propiedad del solar a cambio de la prestación de una garantía independiente, como un aval bancario a primer requerimiento del cedente, por el que el banco se obligará a pagar una vez que hubiera recibido la reclamación de aquél, sin posibilidad ni necesidad de discutir lo fundado de su pretensión o, como en el caso de la STS 21.4.1989 (RA 3248), previa contratación por el promotor cesionario de un seguro de crédito y caución con indemnización exigible a primer requerimiento del cedente, sin posibilidad de oponer excepciones por parte del garante.

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

Modelo contrato de compraventa de inmueble.

En ...., a ...... de .... de ....

REUNIDOS:

De una parte: D. ...., mayor de edad, con domicilio a efectos de este documento en ...., y provista de D.N.I. ....

Y de otra: D. ...., mayor de edad, casado, vecino de ...., provisto de D.N.I. ....

INTERVIENEN:

Ambas partes intervienen en su propio nombre y derecho (1).

Las partes se reconocen mutua y recíprocamente capacidad legal suficiente para suscribir el presente CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE y en su virtud, y por vía de antecedentes:

EXPONEN (2):

I.- Que D. .... es propietaria en pleno dominio de la siguiente finca (3):

Urbana: ....

Título. - ....

Cargas: .... Arrendamientos: ....

Inscrita: Inscrita en el Registro de la Propiedad de ...., al tomo ...., libro ...., folio .... Finca ....

II.- Que D. .... está interesado en la adquisición de dicha finca.

III.- Teniendo convenida los comparecientes la compraventa de la finca anteriormente descrita, es por lo que llevan a efecto el presente contrato, el cual se regirá por las siguientes,

ESTIPULACIONES (4):

PRIMERA. - D. .... en adelante la VENDEDORA, vende a D. ...., en adelante el COMPRADOR, que compra, la plena propiedad de la finca descrita en el expositivo I de este documento.

La venta se efectúa con cuantos derechos, usos y servicios y servidumbres le sean inherentes a la vivienda, incluida la parte proporcional que le corresponda de los elementos comunes del edificio, libre de arrendamientos y ocupantes y en el estado de cargas que resulte de lo previsto en este contrato (5).

SEGUNDA. - El precio convenido y aceptado por ambas partes, se fija en .... EUROS (...... €)

El pago se efectuará con sujeción a los siguientes plazos y condiciones:

This document is available free of charge on StuDocu.com

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

– A la firma del presente contrato, la cantidad de .... EUROS (...... €), que la parte COMPRADORA ingresará mediante transferencia bancaria en la cuenta que designe la parte VENDEDORA, sirviendo la misma de completa carta de pago por dicho importe (6)

– El resto del precio .... EUROS (...... €), se pagará por la parte COMPRADORA en el mismo momento en que se proceda al otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

TERCERA. - Las partes se comprometen a elevar a público el presente contrato en el plazo de ...... siguientes a la firma del presente (7).

CUARTA. - La parte VENDEDORA transmite a la parte COMPRADORA la posesión libre y el pleno dominio de la finca vendida, con todos sus derechos, usos y pertenencias; asumiendo la obligación de saneamiento por evicción y por vicios o gravámenes ocultos que tuviere la cosa vendida.

QUINTA. - Declara la parte VENDEDORA que está al corriente en el pago del Impuesto de Bienes Inmuebles de la finca objeto de esta escritura.

SEXTA. - La parte COMPRADORA toma posesión del bien objeto de este contrato en este mismo acto.

SÉPTIMA. - Todos los gastos de esta compraventa y su posterior escrituración, así como los impuestos que la graven serán satisfechos con arreglo a Ley (8)

OCTAVA. - Para todas las comunicaciones que procedan entre las partes en aplicación de este contrato designan los domicilios que figuran en el encabezamiento. Cualquier cambio que se produzca en el futuro deberá ser comunicado fehacientemente a la otra parte en el plazo de cinco días.

NOVENA. - Para cualquier litigio que pueda producirse respecto de la interpretación y eficacia de este contrato, las partes, con renuncia del fuero que pueda corresponderles, se someten a la jurisdicción de los Juzgados de …… y superiores jerárquicos (9).

Y en prueba de conformidad, ambas partes contratantes firman el presente contrato por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha establecidos en el encabezamiento del mismo (10).

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

2 <u>Tema 2. La cesión de bienes incorporales: La cesión de créditos. *(Para tema de Trabajo Final)</u>

3 <u>Tema 3. El contrato de donación.</u>

I. Concepto, caracteres y naturaleza jurídica del contrato de donación.

<u>Regulación</u>: Arts. 618 a 656 CC (T 2º, Libro 3ª)

<u>Concepto</u>: Según el **art. 618** "***La donación es un acto de liberalidad por el cual una persona dispone gratuitamente de una cosa en favor de otra, que la acepta***".

<u>Caracteres</u>:

- <u>Acto gratuito</u>: Quien lo realiza no recibe a cambio ninguna contraprestación. En las donaciones modales, el modo exigido al donatario debe ser inferior al valor de lo donado y además no constituye una contraprestación.
- <u>Acto de liberalidad</u>: Se exige un ánimo liberal del donante (factor subjetivo). Intención de enriquecer al donatario, con independencia del impulso, aunque no sea de auténtico desinterés o generosidad.
- <u>Acto dispositivo aceptado por el donatario</u>: que implica un empobrecimiento del patrimonio del donante con un correlativo enriquecimiento del patrimonio del donatario.

Naturaleza jurídica

La donación como acto dispositivo

El art. 609 considera a la donación como un modo de adquirir el dominio, separado de aquellos supuestos en los que se adquiere también como consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición.

La donación es un **negocio de disposición formal** que efectúa directa e inmediatamente un desplazamiento patrimonial y no un negocio del que surge para el donatario un derecho a exigir del donante el cumplimiento de la obligación de entrega para adquirir la propiedad de lo donado.

La perfección hace que el donatario adquiera la propiedad de la cosa donada.

El art. 618 demuestra que el legislador contempla la donación como acto de disposición. Se refiere a la donación traslativa.

La donación como contrato

Histórica y jurisprudencialmente, la donación ha sido considerado como contrato, y los arts. 618 y 629 exigen la **aceptación** del donatario para su perfección. Además, el art. 621 se remite a las disposiciones generales sobre obligaciones y contratos.

Aunque la donación presenta particularidades desde el punto de vista de la exigencia de la tradición, pero ello no excluye que se trate de un contrato.

This document is available free of charge on StuDocu.com

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

La donación no es un simple contrato, ocupa un lugar autónomo entre los modos de adquirir (609). Es a la vez, título y modo de adquirir, como una consecuencia del tipo contractual. La eficacia transmisiva de la donación es un efecto natural del tipo y no de la utilización perceptiva de escritura pública (inmuebles) y entrega (muebles).

El art. 618 demuestra que el legislador contempla la donación como acto de disposición. Se refiere a la donación traslativa.

Sin embargo, no habría obstáculo para la donación obligacional. La amplia definición de contrato del art. 1254 posibilita los contratos con causa de liberalidad (1274)

El hecho de que el CC regule la donación traslativa no debe interpretarse en el sentido de que no se admita la obligacional, pues los arts. 1340 y 1363 dan validez y eficacia a las promesas de donación.

La donación obligacional originaría el nacimiento de una obligación para el donante de efectuar la traditio para que el donatario adquiriese la propiedad, pero estaría sometida a las reglas imperativas de la forma y a la aceptación del donatario.

Aunque no hay un criterio definido. El criterio de la Jurisprudencia mayoritario es contrario a la admisión de la donación obligacional (STS 13 julio 2011)

XIV. La estructura de la donación. Elementos de la donación.

Elementos personales:

Donante. Capacidad:

Según el art. 624 "*Podrán hacer donación todos los que puedan contratar y disponer de sus bienes*" (disponer de los bienes objeto de la donación).

Los representantes legales de los menores o incapacitados podrán hacer donaciones por ellos (166.1 y 271.9). Necesidad de autorización judicial.

El hijo mayor de 16 años puede donar con consentimiento de sus padres bienes que haya adquirido con su trabajo o industria (164.4)

El emancipado y beneficiado de edad necesitará el consentimiento de sus padres o del curador si la donación tiene por objeto bienes inmuebles, establecimientos mercantiles o industriales u objetos de extraordinario valor (323)

Las personas jurídicas privadas que tengan finalidad de lucro (sociedades civiles y mercantiles) podrán realizar actos aislados de donación, si benefician indirectamente a la sociedad, o se hacen con un comportamiento de solidaridad social.

Donatario. Capacidad

Podrán aceptar donaciones todos los que no estén especialmente incapacitados por la ley para ello (art. 625 CC).

Capacidad de entender, en función del objeto donado y de las circunstancias. Siendo simple deberá ser aceptada por el menor por sí mismo. La no aceptación renuncia de los padres requiere autorización judicial.

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

Donaciones condicionales u onerosas: Las personas que no pueden contratar no podrán aceptar donaciones condicionales u onerosas sin la intervención de sus legítimos representantes (626). (Intervención no significa sustitución de la persona del donatario)

Las donaciones hechas a personas inhábiles son nulas, aunque lo hayan sido simuladamente, bajo apariencia de otro contrato o por persona interpuesta (628) (Para evitar que una persona "especialmente incapacitada para ello" reciba una donación)

Las donaciones hechas a los concebidos y no nacidos podrán ser aceptadas por las personas que legítimamente los representarían, si se hubiera verificado ya su nacimiento (627 en relación con el art. 29).

Elementos reales: Objeto y límites de la donación

Objeto

La donación podrá comprender todos los bienes presentes del donante, o parte de ellos (art. 634 CC).

La donación no podrá comprender los bienes futuros.

Por bienes futuros se entienden aquellos de que el donante no puede disponer al tiempo de la donación. (635). Proyecto 1851.

Dos límites:

1. Reserva de bienes por el donante en plena propiedad o en usufructo que constituyan lo necesario para vivir en un estado correspondiente a sus circunstancias (634). En caso contrario la donación será nula.
2. "… Ninguno podrá dar ni recibir, por vía de donación, más de lo que pueda dar o recibir por testamento. La donación será inoficiosa en todo lo que exceda de esta medida." (636)
   La reducción no hace nula la donación sino reducible a instancia de los herederos forzosos. Es una ineficacia parcial y sobrevenida. Finalidad: protección de la legítima.

Elementos formales:

La donación es un negocio formal.

Donación de bienes muebles:

- La donación de cosa mueble podrá hacerse verbalmente o por escrito.
- La verbal requiere la entrega simultánea de la cosa donada. Faltando este requisito, no surtirá efecto si no se hace por escrito y consta en la misma forma la aceptación. (art. 632)

Donación de bienes inmuebles:

- Para que sea válida la donación de cosa inmueble, ha de hacerse en escritura pública, expresándose en ella individualmente los bienes donados y el valor de las cargas que deba satisfacer el donatario.
- La aceptación podrá hacerse en la misma escritura de donación o en otra separada; pero no surtirá efecto si no se hiciese en vida del donante.

This document is available free of charge on StuDocu.com

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

- Hecha en escritura separada, deberá notificarse la aceptación en forma auténtica al donante, y se anotará esta diligencia en ambas escrituras (art. 633)

Incumplimiento formalidades

Forma *ad substantia*, requisito esencial, constitutivo de la donación.

Efectos: Nulidad

Finalidad: Proteger al donante, a sus acreedores y legitimarios de decisiones poco meditadas de empobrecimiento (acciones rescisorias y de reducción)

Venta simulada. Nulidad de la venta, se mantiene la donación si se cumple el requisito de forma. No obstante, la Jurisprudencia exige que el consentimiento ante notario en la escritura sea de donación no de venta. Salvo cuando se trate de donaciones remuneratorias. (STS 7 marzo 1980)

La nulidad por defecto de forma de la donación no permite ser sanada por su ratificación o cumplimiento voluntario, por la doctrina de los actos propios.

La Aceptación del donatario

Según el art. 630, el donatario debe, so pena de nulidad, aceptar la donación por si, o por medio de persona autorizada con poder especial para el caso, o con poder general y bastante.

La falta de aceptación daría lugar a inexistencia de negocio por faltar el consentimiento de una de las partes.

El poder especial significa, poder para aceptar una concreta y determinada donación.

La aceptación de una donación no es un acto de riguroso dominio, ni los padres ni el tutor necesitan autorización judicial para aceptar donaciones que se dejen a sus hijos o pupilos (166, 271)

Efectos: Dos preceptos distintos: arts. 623 y 629

Artículo 623.
La donación se perfecciona desde que el donante conoce la aceptación del donatario.

Artículo 629.
La donación no obliga al donante, ni produce efecto, sino desde la aceptación.

Para solucionar esta contradicción, la doctrina (Laguna Domínguez) entiende que el art. 623 se refiere a la irrevocabilidad de la donación.

Sin embargo, no se entiende cómo puede revocarse una donación cuya aceptación es

desconocida por el donante.

Diez Picazo: Cada artículo se refiere a supuestos distintos: El art. 629 se refiere a una donación de bien mueble con entrega simultánea de la cosa y la de bienes inmuebles en la que comparecen en la escritura pública donante y donatario, y el 623 cuando en la

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

donación de mueble se hace por escrito sin entrega simultánea de la cosa donada y la de inmueble la aceptación se hace en escritura separada (633.2)

XV. Los efectos de la donación.

Efecto típico y principal:

Empobrecimiento del donante y correlativo enriquecimiento del donatario

Efectos secundarios:

1) **Inexistencia de la obligación de responder por evicción**:
   Además de la evicción, deben incluirse los vicios ocultos.
   - **Fundamento**: carácter gratuito de la donación.
   - Sin perjuicio del deber del donante de reparar los daños sufridos por el donatario cuando el donante conociendo las causas de los vicios ocultos o de la evicción no lo hubiera puesto en conocimiento del donatario.
   - No obstante, el donante responde por evicción si la donación fuese onerosa.
   - Artículo 638. El donatario se subroga en todos los derechos y acciones que en caso de evicción corresponderían al donante. Este, en cambio, no queda obligado al saneamiento de las cosas donadas, salvo si la donación fuere onerosa, en cuyo caso responderá el donante de la evicción hasta la concurrencia del gravamen.
2) **Inexistencia del derecho de acrecer**:
   - Cuando la donación hubiere sido hecha a varias personas conjuntamente, se entenderá por partes iguales; y no se dará entre ellas el derecho de acrecer, si el donante no hubiese dispuesto otra cosa.
   - Se exceptúan de esta disposición las donaciones hechas conjuntamente a ambos cónyuges, entre los cuales tendrá lugar aquel derecho, si el donante no hubiese dispuesto lo contrario. (art. 637)
3) **Inexistencia de la obligación de pagar las deudas del donante**:
   - Para que el donatario quede obligado es necesario se haya pactado expresamente. Si se ha pactado, sin especificar qué deudas, sólo se entenderá queda obligado e donatario a pagar las contraídas antes de hacerse la donación (642) Se trataría una donación con carga. La asunción de deudas requiere consentimiento expreso o tácito de los acreedores.
   - De acuerdo con el art. 643, no mediando estipulación respecto al pago de deudas, sólo responderá de ellas el donatario cuando la donación se haya hecho en fraude de los acreedores.
   - Se presumirá siempre hecha la donación en fraude de los acreedores, cuando al hacerla no se haya reservado el donante bienes bastantes para pagar las deudas anteriores a ella.
   - Esta presunción no excluye que existan otros supuestos en los que se oculte un fraude, pero, en este caso tendrá que probarlo quien lo alega.
   - La donación fraudulenta autoriza a los acreedores a solicitar la rescisión. Están legitimados los acreedores anteriores a la donación, no los posteriores. (arts. 1111, 1291.3 y 1297)

This document is available free of charge on StuDocu.com

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

4) **Deber de gratitud**
   - El donatario tiene respecto del donante un deber de gratitud, cuyo incumplimiento faculta en ciertas hipótesis la revocación de la donación

XVI. La revocación de las donaciones.

La donación, una vez que han sido cumplidos los requisitos constitutivos exigidos legalmente, es irrevocable. No obstante, el CC autoriza en determinados supuestos de interpretación estricta y no susceptibles de aplicación analógica, su revocación

Las causas no operan como condiciones resolutorias, son hechos sucesivos a la perfección y a la eficacia de la donación. No provocan la ineficacia del negocio, sino la facultad de privarle de efectos.

Causas

1) Superveniencia o supervivencia de hijos

Supuesto

Toda donación entre vivos, hecha por persona que no tenga hijos ni descendientes, será revocable por el mero hecho de ocurrir cualquiera de los casos siguientes:

- Que el donante tenga, después de la donación, hijos, aunque sean póstumos.
- Que resulte vivo el hijo del donante que éste reputaba muerto cuando hizo la donación (art. 644).

Efectos: Rescindida la donación por la supervivencia de hijos, se restituirán al donante los bienes donados, o su valor si el donatario los hubiese vendido.

Si se hallaren hipotecados, podrá el donante liberar la hipoteca, pagando la cantidad que garantice, con derecho a reclamarla del donatario.

Cuando los bienes no pudieren ser restituidos, se apreciarán por lo que valían al tiempo de hacer la donación. (art. 645)

Legitimación activa: el donante y se transmite, por muerte del donante, a los hijos y sus descendientes (646.2)

Prescripción: La acción de revocación por superveniencia o supervivencia de hijos prescribe por el transcurso de cinco años, contados desde que se tuvo noticia del nacimiento del último hijo o de la existencia del que se creía muerto. (646.1)

Esta acción es irrenunciable (646.2). Debe interpretarse que anticipadamente, pues una vez surgida la causa, el donante es libre de ejercitar la acción.

La restitución del objeto donado se extiende también a los frutos, desde la interposición de la demanda (651.1)

Subsidiariamente deben aplicarse las normas de liquidación del estado posesorio en que ha estado un poseedor de buena fe que ve interrumpida su posesión por la demanda (450 y ss.)

2) Ingratitud del donatario

Supuesto:

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

También podrá ser revocada la donación, a instancia del donante, por causa de ingratitud en los casos siguientes:

1. Si el donatario cometiere algún delito contra la persona, el honor o los bienes del donante.
2. Si el donatario imputare al donante alguno de los delitos que dan lugar a procedimientos de oficio o acusación pública, aunque lo pruebe; a menos que el delito se hubiese cometido contra el mismo donatario, su cónyuge o los hijos constituidos bajo su autoridad. (querella)
3. Si le niega indebidamente los alimentos. (153)

Efectos: Revocada la donación por causa de ingratitud, quedarán, sin embargo, subsistentes las enajenaciones e hipotecas anteriores a la anotación de la demanda de revocación en el Registro de la Propiedad. Las posteriores serán nulas (649)

En este caso tendrá derecho el donante para exigir del donatario el valor de los bienes enajenados que no pueda reclamar de los terceros, o la cantidad en que hubiesen sido hipotecados. Se atenderá al tiempo de la donación para regular el valor de dichos bienes (650). Igualmente, el donatario no devolverá los frutos sino desde la interposición de la demanda (651)

Renuncia y Prescripción de la acción: La acción concedida al donante por causa de ingratitud no podrá renunciarse anticipadamente. Esta acción prescribe en el término de un año, contado desde que el donante tuvo conocimiento del hecho y posibilidad de ejercitar la acción. (652)

Legitimación: No se transmitirá esta acción a los herederos del donante, si éste, pudiendo, no la hubiese ejercitado. Tampoco se podrá ejercitar contra el heredero del donatario, a no ser que a la muerte de éste se hallase interpuesta la demanda (653)

3) Incumplimiento de cargas

La donación será revocada a instancia del donante, cuando el donatario haya dejado de cumplir alguna de las condiciones que aquél le impuso. (647.1)

La referencia a las condiciones debe entenderse a las cargas, obligaciones impuestas al donatario. El incumplimiento debe ser voluntario. No se condiciona el ejercicio de la acción a que el donante exija previamente su cumplimiento.

Efecto frente a terceros:

En este caso, los bienes donados volverán al donante, quedando nulas las enajenaciones que el donatario hubiese hecho y las hipotecas que sobre ellos hubiese impuesto, con la limitación establecida, en cuanto a terceros, por la Ley Hipotecaria. (647). Es decir, tratándose de inmuebles, la inscripción de la carga afectará a los terceros.

Se aplica a los demás derechos distintos de hipoteca y también respecto de bienes muebles (464 CC).

En cuanto a los bienes que no puedan ser restituidos, se aplicará las reglas de los supuestos de revocación anteriores (650).

This document is available free of charge on StuDocu.com

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

En cuanto a la liquidación del estado posesorio, el donatario deberá devolver los frutos percibidos desde que dejare de cumplir la condición (651). Se refiere a poseedor de buena fe. En caso de poseedor de mala fe, debería devolver los frutos percibidos y debidos percibir. Se aplicarán arts. 451 a 457 CC.

Prescripción de la acción: No viene establecido plazo, pero por razones de analogía, al tratarse de dejar sin efecto una situación jurídica creada debe aplicarse el plazo de 4 años de las acciones rescisorias (1299). No obstante, la Jurisprudencia estima aplicable el plazo para la acción de ingratitud. (STS 23.11.04).

El TS entiende que la acción es renunciable anticipadamente, a diferencia de la acción de ingratitud, debido a que el incumplimiento de cargas tiene un matiz objetivo y externo del donante.

Si la carga no debe cumplirse en vida del donante, los herederos deberán ser titulares de la acción, en otro caso se dejaría al arbitrio del donatario el cumplimiento de la condición.

Para exigir el cumplimiento del donatario el donante cuenta además de con la acción de revocación, la acción de cumplimiento. (TS, la admitió ante la prescripción de la de revocación)

XVII. La reducción de las donaciones.

No obstante, lo dispuesto en el artículo 634, ninguno podrá dar ni recibir, por vía de donación, más de lo que pueda dar o recibir por testamento (636)

La donación será inoficiosa en todo lo que exceda de esta medida.

Las donaciones que, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 636, sean inoficiosas computado el valor líquido de los bienes del donante al tiempo de su muerte, deberán ser reducidas en cuanto al exceso; pero esta reducción no obstará para que tengan efecto durante la vida del donante y para que el donatario haga suyos los frutos.

Para la reducción de las donaciones se estará a lo dispuesto en este capítulo y en los artículos 820 y 821 del Código. (654)

Legitimación activa

Solo podrán pedir reducción de las donaciones aquellos que tengan derecho a legítima o a una parte alícuota de la herencia, y sus herederos o causahabientes.

No podrán renunciar su derecho durante la vida del donante, ni por declaración expresa, ni prestando su consentimiento a la donación.

Los donatarios, los legatarios que no lo sean de parte alícuota y los acreedores del difunto, no podrán pedir la reducción ni aprovecharse de ella. (655)

Orden

Cuando sean dos o más las donaciones y no cupieren todas en la parte disponible, se suprimirán o reducirán en cuanto al exceso las de fecha más reciente (656)

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

XVIII. Donaciones especiales:

1. Donaciones mortis causa.

De acuerdo con el **art. 620**, Las donaciones que hayan de producir sus efectos por muerte del donante participan de la naturaleza de las disposiciones de última voluntad, y se regirán por las reglas establecidas en el capítulo de la sucesión testamentaria.

Estos efectos se refieren a la transmisión de la propiedad de la cosa donada.

Teniendo en cuenta su origen histórico, la jurisprudencia se refiere a ellas como las que se hacen en peligro de muerte o por temor a la muerte, sin intención por el donante de perder la propiedad o disposición de la cosa donada si sobrevive.

Características

a) **Revocabilidad** como el testamento.
b) Necesidad de que el donatario **sobreviva** al donante, por sus efectos mortis causa, de la misma manera que el heredero tiene que sobrevivir al causante para heredarle.
c) La Jurisprudencia declara que a estas donaciones se aplican las **formalidades** de los testamentos

La doctrina (Vallet) exige que debe además ser calificada como tal cuando se hace.

2. Donaciones con reserva de disponer por el donante

De acuerdo con el **art. 639, "*Podrá reservarse el donante la facultad de disponer de algunos de los bienes donados, o de alguna cantidad con cargo a ellos; pero, si muriere sin haber hecho uso de este derecho, pertenecerán al donatario los bienes o la cantidad que se hubiese reservado*"**.

En el derecho francés no es admisible.

No significa que el donante se reserve exclusivamente la facultad de disposición de la cosa donada pasando el resto de facultades dominicales al donatario pues es inseparable del resto de facultades.

Puede extenderse a todos los bienes. La reserva no incide en la donación hasta que el donante haga uso de la facultad. (Alguna sentencia en contra entiende que la reserva de la facultad de disposición de todos los bienes constituye un principio contrario a la misma donación en sí misma).

La facultad de disposición pertenece al donante, no se transmite a los herederos por la repercusión en la libre circulación de los bienes. Precisamente por esta razón puede anticiparse el momento de extinción de esta facultad que el donante se reserva, no se limita exclusivamente a la muerte del donante.

Puede extenderse a todos los bienes. La reserva no incide en la donación hasta que el donante haga uso de la facultad. (Alguna sentencia en contra entiende que la reserva de la facultad de disposición de todos los bienes constituye un principio contrario a la misma donación en sí misma).

La facultad de disposición pertenece al donante, no se transmite a los herederos por la repercusión en la libre circulación de los bienes. Precisamente por esta razón puede

This document is available free of charge on StuDocu.com

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

anticiparse el momento de extinción de esta facultad que el donante se reserva, no se limita exclusivamente a la muerte del donante.

En estas donaciones, el donatario adquiere la propiedad de lo afectado por la reserva. Pero todos los negocios que haga el donatario (salvo el arrendamiento) dependen en su eficacia definitiva de que el donante no haga uso o haga uso de su facultad.

La protección de terceros dependerá de la aplicación del principio de protección de la apariencia jurídica (464 CC; art 34 LH)

3. Donaciones con cláusula de reversión.

Artículo 641. "*Podrá establecerse válidamente la reversión en favor de sólo el donador para cualquier caso y circunstancias, pero no en favor de otras personas sino en los mismos casos y con iguales limitaciones que determina este Código para las sustituciones testamentarias. La reversión estipulada por el donante en favor de tercero contra lo dispuesto en el párrafo anterior es nula; pero, no producirá la nulidad de la donación*."

Es admisible incluir la cláusula de reversión con posterioridad a la donación. En este caso el TS exige que se cumplan los mismos requisitos formales que ésta.

La reversión es pues una auténtica sustitución.

La sustitución fideicomisaria supone una vinculación de unos bienes; el patrimonio hereditario pasa de una persona a otra que lo debe conservar, a otra y así sucesivamente.

El art. 781 CC establece unas limitaciones a estos llamamientos sucesivos para que la propiedad no quede amortizada: deben hacerse a favor de personas que vivan al tiempo de fallecer el testador o que no pasen en 2º grado. Lo que implica que pueda hacerse a favor de personas que no vivan.

La reversión a favor del donante puede depender de una condición o de un plazo. La adquisición a favor del donante es automática, y el donatario no tiene derecho a ninguna liquidación del estado posesorio. (STS 27.1.11). Si el donante muere antes de que se cumpla la condición o el plazo, el donatario purifica su titularidad.

Cuando la reversión se hace a favor de terceros, se les considera donatarios. En cuanto a la aceptación de ellos, deberían aceptar (623) el TS admite la tesis de la aceptación automática, no obstante, la posibilidad de rechazarla (STS 15.7.09)

Mientras no se cumpla la condición o el plazo, el donatario debe conservar los bienes, no pudiendo disponer de ellos, salvo en la reversión condicional y en este caso los actos de disposición sometidos a condición.

Si cumplida la condición o el término, el 3º no existe, no acepta antes o rechaza la donación, el primer donatario purifica su adquisición y no está obligado a ninguna restitución.

4. Donaciones remuneratorias.

El Art. 622 se refiere a las mismas, aunque nos las define. En realidad, es el art. 619 el que las define, aunque no las menciona, cuando dice "*Es también donación la que se hace a una persona por sus méritos o por los servicios prestados al donante, siempre*

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

que no constituyan deudas exigibles, o aquella en que se impone al donatario un gravamen inferior al valor de lo donado"

Si bien la que se hace a una persona por sus méritos es una donación simple. Por tanto, será remuneratoria la que se hace por los servicios prestados al donante.

Estos servicios no deben constituir deudas exigibles.

El móvil de la donación es recompensar los servicios (1274 CC)

El problema de estas donaciones es lo que dispone el art. 622 en cuanto dispone que las donaciones remuneratorias se regirán por las disposiciones del presente título en la parte que excedan del valor del gravamen impuesto.

Precepto confuso que parece referirse a las donaciones con causa onerosa o con carga, sería inaplicable para las donaciones remuneratorias, salvo se interpretase y sustituyese "*gravamen impuesto*" por "*servicios prestados*".

5. Donaciones modales.

Los actos de liberalidad como la donación y las disposiciones testamentarias son los únicos que pueden someterse a "**modo**", o carga, que es una obligación cuyo cumplimiento se impone al beneficiario y limita de alguna manera la atribución que se le hace.

Es producto de una determinación accesoria de la voluntad del donante, que además de enriquecer gratuitamente al donatario (animus donandi), pretende la consecución de otros fines, la liberalidad es el vehículo para su obtención.

La asunción de la carga por el donatario no es contraprestación de la liberalidad que recibe, no supone la transformación de la donación en un contrato oneroso. Es por ello por lo que el art. 619 cuando dice que es también donación "*aquella en que se impone al donatario un gravamen inferior al valor de lo donado*".

La prestación puede no tener carácter patrimonial.

La donación modal es una donación onerosa.

El donante queda obligado por evicción hasta la concurrencia del gravamen. (638 fin) (Fundamento es evitar un empobrecimiento del donatario)

Esta responsabilidad por evicción debe extenderse a los vicios ocultos de la cosa.

Dentro de las donaciones modales u onerosas cabe distinguir las donaciones con causa onerosa que se refiere el art. 622, diciendo que se regirán por las reglas de los contratos. En principio es una incoherencia hablar de donación con "*causa onerosa*", cuando la donación tiene causa o ánimo liberal (1274). Debe entenderse que se refiere a donación con carga en la que el valor de ésta absorba o exceda el valor de la cosa donada, en tal caso no habría donación, sino contrato de cambio, pues hay una transformación de causa liberal en causa onerosa, no hay ningún enriquecimiento del donatario y correlativo empobrecimiento del donante, por ello coherente el art. 622 cuando dice que en tal caso se regirán por las reglas de los contratos.

This document is available free of charge on StuDocu.com

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

XIX. Donaciones especiales. Otros supuestos

La donación de nuda propiedad y de usufructo a personas distintas

Art. 640 CC "*También se podrá donar la propiedad a una persona y el usufructo a otra u otras, con la limitación establecida en el artículo 781 de este Código*".

Donaciones indirectas

Donación indirecta. Suele hablarse de donación indirecta cuando, con espíritu de liberalidad y verdadero animus donandi, una persona, empobreciéndose en parte, enriquece a otra, aunque utilizando para ello un negocio jurídico distinto al de la donación. Por ejemplo, paga la deuda de otro sin exigirle más tarde el reintegro de su importe.

Salvo en la forma, este negocio ha de someterse a todas las normas generales que regulan la donación, pues de no ser así, podrían quedar desamparados legítimos intereses de terceros, cómo lo que poseen los hijos o herederos forzosos del donante, si no se le pudieran aplicar las reglas generales de revocación y reducción.

Supuesto especial de donación indirecta es el denominado *negotioum mixtum cum donatione* en cuya virtud, aunque sirviéndose de un contrato oneroso, con prestaciones recíprocas entre ambas partes, una de ellas procura el beneficio económico de la otra. Es el caso típico de la venta a bajo precio.

En cualquier caso, cuando se trate de venta a precio irrisorio o ridículo («te vendo la finca a un euro»), estaríamos entonces ante el caso de una donación simulada y no de *negotium mixtum cumdonatione.*

Liberalidades de uso

Se trata de actos de liberalidad realizados en virtud de cánones de conducta socialmente seguidos por la generalidad de las personas. El propio Código se refiere a ellas en alguna ocasión calificándolas como "regalos de costumbre" (regalos que suelen hacerse en bodas, bautizos, fiestas de cumpleaños, etc.) o incluso como reconocimientos de unos servicios prestados (las propinas a los camareros, por ejemplo). Estamos entonces en presencia de las llamadas liberalidades de uso, ¿estamos pues, ante donaciones?

La respuesta debe ser negativa ya que cuando hacemos estos regalos no estamos ante un verdadero animus donandi, imprescindible en las donaciones, sino en cumplimiento de unos usos sociales generalmente aceptados y generalmente aceptados y reconocidos y que responden en su regulación a unos usos sociales habitualmente observados (Sabemos cuál puede ser la cuantía, dentro de ciertos márgenes, de un regalo de boda, o de una propina, por ejemplo).

4 Tema 4. El arrendamiento de cosas

Introducción:

T. VI Libro IV "El contrato de arrendamiento"

El CC español se refiere a ellos en los siguientes artículos:

- **Art. 1.542**: "***El arrendamiento puede ser de cosas, de obras o de servicios***". Forma unitaria de configurar el arrendamiento formal, no real.

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

- **Art. 1.543**: "***En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto***".
- **Art. 1.544**: "***En el arrendamiento de obras o servicios, una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra un servicio por precio cierto***".

Aquí vamos a referirnos únicamente el arrendamiento de cosas

I. Concepto, caracteres y naturaleza del arrendamiento de cosas.

El arrendamiento de cosas

Art. 1.543 CC "*En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto*".

El CC regula no específicamente el arrendamiento de cosas, sino de fincas rústicas y urbanas. No se distingue la transmisión del goce (frutos) o el uso solamente.

Los dos elementos caracterizadores de este contrato son: Precio cierto y Elemento Temporal

Caracteres

1. Es un **contrato consensual**, se perfecciona por el mero consentimiento.
2. Es **bilateral**, ya que las obligaciones del arrendador y arrendatario son recíprocas.
3. Es **oneroso**, pues hay un cambio entre utilidad y su precio correspondiente.
4. Es **conmutativo**, la ventaja patrimonial es cierta para los contratantes.
5. De **tracto sucesivo**.
6. Esencialmente **temporal**; no se admiten los arrendamientos perpetuos, de gran difusión en otras épocas históricas.

Naturaleza del arrendamiento de cosas

Algunos autores, sobre la base de los artículos 1.548 y 1.549 CC y 2.5 LH distinguieron entre arrendamiento no inscrito (derecho personal) e inscrito (real), conforme al criterio de la Exposición de Motivos de la LH de 1861.

Sin embargo, la mayoría de la doctrina y la Jurisprudencia afirman su carácter **personal**, pues la relación inmediata y directa con la cosa que caracteriza el derecho real no se da en el arrendamiento con plena autonomía, sino que el arrendatario precisa de la **actuación** del arrendador para hacer efectivo su derecho.

Otra cosa es que el arrendamiento pueda, por virtud de la inscripción (art. 2.5 LH), **producir cierto efecto real**, como es el de obligar al adquirente de la finca a respetar el arrendamiento (artículo 1.571 CC).

Casos típicos de arrendamientos sujetos al CC

- Arrendamiento de industria.
- Arrendamientos de solares.
- Arrendamiento de buques y aeronaves.
- Arrendamientos de plazas de garaje.
- Arrendamientos de temporada.
- Arrendamientos de explotaciones rústicas no sujetos a la LAR.
- Arrendamientos con opción de compra.

This document is available free of charge on StuDocu.com

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

- Arrendamientos excluidos de la LAU (art. 5)

XX. Los elementos del contrato.

Capacidad de las partes.

Arrendador, el que da la cosa, debe tener sino es propietario, un derecho de disfrute sobre la cosa que no sea intransmisible (usufructuario, titular de una concesión administrativa si el título no se lo prohíbe, no puede el titular de un derecho de uso o habitación).

Arrendatario, el que recibe la cosa y está obligado a pagar por ello. (art. 1546 CC)

Para realizar un arrendamiento se requiere capacidad para realizar actos de administración (explotar los bienes y obtener un rendimiento de ellos) (STS. 24.4.1999).

Art. 1.548 CC *"Los padres o tutores, respecto de los bienes de los menores o incapacitados, y los administradores de bienes que no tengan poder especial, no podrán dar en arrendamiento las cosas por término que exceda de seis años".* Cuando el arrendamiento excede de 6 años, se requiere autorización judicial (271.7 y 166 CC).

No será necesario cuando el hijo mayor de 16 años consintiere en documento público.

(Los arrendamientos por tiempo superior a 6 años se consideran actos de administración extraordinaria) (STS 7.3.1996)

Objeto: cosa y precio (remisión)

Cosa

Pueden ser objeto del contrato de arrendamiento:

1. Las **fincas**, tanto rústicas como urbanas.
2. Las **cosas** cuyo uso o goce están en el **comercio**, aunque en sí mismas no sean enajenables.
3. Los **derechos** susceptibles de **uso o goce** por producir una renta.
4. Los **derechos** que concede la Administración sobre **yacimientos minerales y demás recursos geológicos**, que son bienes de dominio público, con sujeción a lo dispuesto en la autorización administrativa necesaria para su eficacia ante la Administración (art. 3 LM). Las **minas** clasificadas en la sección A, sobre minerales de mala calidad y limitada comercialización a ciertas zonas, sí pueden ser objeto de propiedad privada.

Sin embargo, se establece una **excepción** en el **art. 1.545** CC "*Los bienes fungibles que se consumen con el uso no pueden ser materia de contrato*".

Puede suceder que una misma cosa sea susceptible de varios usos, uno que la consuma y otro que no, supuesto este último en el cual no hay inconveniente para que sea arrendada.

Es válido el arrendamiento de bienes futuros.

Según la doctrina, también debe admitirse el arrendamiento de cosas ajenas (si bien la eficacia del contrato dependerá de la efectiva adquisición de la cosa por el arrendador).

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

Cabe el arrendamiento de una cosa que pertenece al arrendador en copropiedad (398 CC), salvo fuera superior a 6 años.

El arrendamiento del inmueble no comporta el de su contenido, pero si se extendiera a los muebles, se aplicará al conjunto el régimen del arrendamiento inmobiliario (art. 1582 CC)

Las cosas pueden ser arrendadas como unidades separadas o formando un conjunto. No hay obstáculo para arrendar una universalidad (empresa o establecimiento mercantil) que comprende su base física como el resto de elementos que forman parte de ella (utillaje, instalaciones, signos distintivos, etc.)

Arrendamiento de industria (art. 3 LAU)

El goce que el arrendamiento permite respecto de la cosa puede referirse a toda ella o a una parte o a alguna utilidad (arrendamiento de caza)

Así mismo, puede concederse el goce o explotación de patentes de invención o de modelos de utilidad (Ley 24/2015, 24 julio de Patentes y Ley de Marcas 17/2001, de 7 de diciembre).

Como el objeto de todo contrato, el objeto del arrendamiento debe ser posible, lícito y determinado, no sólo con referencia a la cosa, sino también con referencia al goce o al uso que al arrendatario se le concede.

Duración y precio cierto.

En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por **tiempo determinado y precio cierto**.

Tiempo cierto → En nuestro ordenamiento están prohibidos los arrendamientos a perpetuidad.

No es válido el arrendamiento con prórroga indefinida a voluntad exclusiva del arrendatario

Es válido el arrendamiento de por vida, y el sometido a condición resolutoria que no sea imposible.

Llegado el tiempo determinado, el arrendamiento concluye sin necesidad de requerimiento (art. 1565 CC).

La falta de fijación de un plazo determina la aplicación de criterios legales supletorios: arts. 1577 y 1581, siendo este último de aplicación preferente porque el primero se refiere a una cosa que produce frutos como es una finca rústica.

Según el **art. 1.581** CC "*Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario...*"

El dato relevante es el periodo de tiempo para fijar el alquiler, no para fraccionar su pago.

This document is available free of charge on StuDocu.com

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

El art. 515 CC en el arrendamiento concertado por un arrendatario persona jurídica se establece el límite máximo de 30 años.

Precio cierto. →La exigencia del precio permite distinguir el contrato de arrendamiento de otros contratos (comodato).

El precio cierto al que se refiere el art. 1543 puede ser un dinero (habitual), pero puede consistir en un pago en especie o en hacer algo a cambio.

A diferencia del contrato de compraventa no se exige que le precio sea en "*dinero o signo que lo represente*". El requisito de la certeza del precio implica que sea determinado, no indeterminado o aleatorio.

Art. 1.547 CC "*Cuando se hubiese comenzado la ejecución de un contrato de arrendamiento verbal y faltare la prueba del precio convenido, el arrendatario devolverá al arrendador la cosa arrendada, abonándole, por el tiempo que la haya disfrutado, el precio que se regule*". (pericialmente)

Aunque el art. 1547 se refiere a los contratos verbales, debe entenderse que también será aplicable a los contratos escritos en los que se haya omitido la constancia de la renta y no pueda probarse por otro medio su cuantía.

Según parte de la doctrina, cuando falta la prueba del precio convenido, estamos ante la apariencia de un arrendamiento por faltarle un elemento esencial y el contrato sería nulo.

En relación con el **lugar y tiempo del pago**, → **Art. 1.574**: "*Si nada se hubiere pactado sobre el lugar y tiempo de pago del arrendamiento, se estará, en cuanto al lugar, a lo dispuesto en el artículo 1.171; y en cuanto al tiempo, a la costumbre de la tierra*".

En cuanto al tiempo, algunos autores aplican el art. 1128 CC.

Forma.

Por aplicación del **último párrafo del art. 1280 CC**: "*También deberán hacerse constar por escrito, aunque sea privado, los demás contratos en que la cuantía de las prestaciones de uno o de los dos contratantes exceda de 1.500 pesetas.*". Así mismo, el apartado 2 del mismo artículo dispone que Deberán constar en documento público: "Los arrendamientos de estos mismos bienes (inmuebles) por seis o más años, siempre que deban perjudicar a tercero".

En la actualidad ha desaparecido el requisito de la duración temporal para acceder al RP que establecía el antiguo **art. 2.5 de la LH** que ha sido modificado por la DA 2ª de la LAU 1994. Sólo queda subsistente la necesidad de escritura pública o de elevación a escritura pública del documento privado en que conste el arrendamiento para practicar la inscripción registral.

La forma no es requisito constitutivo del contrato de arrendamiento, sino formalidad a cuyo cumplimiento pueden compelerse las partes recíprocamente (**1279 CC**).

La Ley 4/2013 de 4 de junio de medidas de flexibilización del mercado del alquiler

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

El arrendamiento de viviendas regulado por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se someta al régimen general establecido por nuestro sistema de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario y, en consecuencia, en primer lugar, que **los arrendamientos no inscritos sobre fincas urbanas no puedan surtir efectos frente a terceros** adquirentes que inscriban su derecho y, en segundo lugar, que **el tercero adquirente de una vivienda que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, no pueda resultar perjudicado por la existencia de un arrendamiento no inscrito”**.

La Disposición Transitoria 1ª de la Ley dice que continuarán rigiéndose por la normativa en vigor al momento de celebrarse los arrendamientos ya existentes.

XXI. Contenido del contrato.

Derechos y obligaciones del arrendador.

Obligaciones

Se estará en primer lugar al “principio de la autonomía de la voluntad” y, en su defecto, se aplicarán las disposiciones de la Ley.

- **Entregar, reparar y garantizar la posesión pacífica**.

Art. 1.554 CC “*El arrendador está obligado: (no es numerus clausus). Obligaciones más importantes.*

1. ***A entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato...”***

Si se ha pactado (entre arrendatario y arrendador), el destino de la cosa, el arrendatario, deberá entregar las cosas en buen estado para el destino señalado.

Art. 1.562 CC “*A falta de expresión del estado de la finca al tiempo de arrendarla, la ley presume que el arrendatario la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario*”

Art. 1.097 CC “*La obligación de dar cosa determinada comprende la de entregar todos sus accesorios, aunque no hayan sido mencionados*”

2. *“...* ***A hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada****...”*

Son las denominadas reparaciones necesarias, ya provengan de un uso ordenado o de caso fortuito. También es posible pactar que el arrendatario se haga cargo de ellas. Cuando la cosa dada sufre un daño, el arrendatario debe comunicarlo al arrendador.

El arrendador se obliga a realizar reparaciones necesarias, ordinarias o extraordinarias (art. 1554.2º CC). No se obliga a los gastos que son carga ordinaria del uso.

Según el art. 1580 CC “En defecto de pacto especial, se estará a la costumbre del pueblo para las reparaciones de los predios urbanos que deban ser de cuenta del propietario. En caso de duda, se entenderán de cargo de éste.

Debe distinguirse entre reparaciones y reconstrucciones: No está el arrendador obligado a reconstruir en caso de pérdida o destrucción de la cosa salvo le sea a él imputable. El

This document is available free of charge on StuDocu.com

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

artículo 1554.2 debe ser completado con los artículos 1558, 1559 y 1580 y sobre todo con los pactos de las partes.

El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario en el plazo más breve posible toda usurpación o novedad dañosa que otro haya realizado o abiertamente prepare en la cosa arrendada. También está obligado a poner en conocimiento del dueño, con la misma urgencia, la necesidad de todas las reparaciones comprendidas en el art. 1554.2. En ambos casos será responsable de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionaren al propietario. (1559)

Si el arrendador no hace las reparaciones, el arrendatario podrá hacerlo a nombre del arrendador. Si el arrendatario no comunica esas reparaciones será responsable de los daños y perjuicios. La consecuencia de esto es que pueda ser de tal urgencia que no puedan posponerse.

El arrendatario está obligado a soportar las reparaciones urgentes que no puedan aplazarse hasta la conclusión del arriendo

Si la reparación dura más de cuarenta días debe disminuirse el precio del arriendo a proporción del tiempo y de la parte de la finca de que el arrendatario se vea privado"

Si la obra es de tal naturaleza que hace inhabitable la parte que el arrendatario y su familia necesitan para su habitación, puede éste rescindir el contrato" (1558 CC)

Durante el tiempo de las reparaciones, no se devenga la renta si la cosa se hace inhabitable, o se reduce, si hay privación parcial (art. 1558 CC)

El arrendatario tendrá también derecho a los daños y perjuicios causados por las obras.

3."...***A mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato***"

Art. 1.557 CC "el arrendador no puede variar la forma de la cosa arrendada". Esto impide perturbaciones del arrendador.

Cuando las perturbaciones sean por parte un tercero y sea una perturbación de mero hecho, el arrendador no responde de esa perturbación.

Art. 1.560 CC "*El arrendador no está obligado a responder de la perturbación de mero hecho que un tercero causare en el uso de la finca arrendada; pero el arrendatario tendrá acción directa contra el perturbador*". No existe perturbación de mero hecho, cuando el tercero, ya sea la Administración, ya un particular, ha obrado en virtud de un derecho que le corresponde.

Art. 1.553 CC "Son aplicables al contrato de arrendamiento las disposiciones sobre saneamiento contenidas en el título de la compraventa". En los casos en que proceda la devolución del precio, se hará una disminución proporcional al tiempo en que el arrendatario haya disfrutado de la cosa.

Tanto saneamiento por evicción (1554.1) como por vicios ocultos (1554.2). Remisión al saneamiento residual. El arrendatario tiene a su disposición de otras medidas como 1559

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

y 1560. El arrendador ha de tolerar las obras que deba hacer el arrendatario para adaptar la finca al uso acordado.

El arrendador responde por toda privación del uso por causa sobrevenida o por hecho jurídico de tercero, incluso sin título. El arrendador responde de la falta de autorización por parte de la comunidad de propietario, precisa para explotación del local.

Derechos y obligaciones del arrendatario.

Obligaciones del arrendatario

(no numerus clausus). Libertad de pacto.

Art. 1555 CC "*El arrendatario está obligado:*

1. *A **pagar el precio** del arrendamiento en los términos convenidos*
2. *A **usar** la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado; y, en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra.*
3. *A **pagar los gastos** que ocasione la escritura del contrato*".

Otras obligaciones: (arts. 1557, 1558, 1559, 1561, etc, obligación de entrega)

Tiene la facultad de hacer mejoras útiles y voluntarias en la cosa, respetando la forma de la cosa (1573 CC). Igualmente tiene esta obligación, aunque no mejore la cosa.

1. **A pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos**

- En defecto de pacto sobre el tiempo (1574, la costumbre de la tierra) y el lugar (1171 CC)
- La cuantía puede disminuirse en el caso del art. 1558.
- También puede disminuirse la cuantía, según el TS, cuando el arrendador no puede garantizar al arrendatario el goce pacífico de la cosa arrendada. (STS 6.12.94)

2. **A usar la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado; y, en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra.**

- Más que una obligación del arrendatario se trata de un derecho subjetivo, que además cuando la cosa sea fructífera le otorgará un derecho de disfrute.
- Se trata de límites a este derecho de uso:
  - Deber de diligencia en el uso
  - Deber de respeto del destino económico de la cosa pactado y subsidiariamente el determinado por la costumbre de la tierra.
- El arrendatario es responsable del deterioro o pérdida que tuviere la cosa arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya (1563) (presunción *culpa iuris tantum*)
- El arrendatario es responsable del deterioro causado por las personas de su casa (1564)
- La injustificada omisión en el uso cuando se prolonga en el tiempo puede constituir un ejercicio abusivo del derecho contrario a su función social y a los intereses del arrendador.

This document is available free of charge on StuDocu.com

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

- El arrendatario debe devolver la finca, al concluir el arriendo, tal y como la recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable. (1561)

XXII. Extinción del arrendamiento: El desahucio del arrendatario.

1. Por el vencimiento del plazo.

Art. 1.565 CC "*Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento*".

TÁCITA RECONDUCCIÓN. **Art. 1.566 CC** "*Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1.577 y 1.581, a menos que haya precedido requerimiento*".

Según el TS, la tácita reconducción no prorroga el anterior supone un nuevo contrato con contenido idéntico que el anterior (SSTS 30.12.81, 14.9.10) con excepción de la duración y las obligaciones contraídas por 3º (art. 1567)

Según la STS 14.9.2010, el nuevo contrato creado por la tácita reconducción no implica el mantenimiento de la opción de compra establecida en el anterior contrato.

Falta del requerimiento: presunción iuris tantum de aquiescencia.

No puede excluirse anticipadamente, pero arrendador puede excluir la tácita reconducción por requerimiento antes de que se produzca.

2. Resolución del contrato

También mediante la resolución del Contrato, es decir, cuando no se cumple con lo estipulado. El art. 1556 se refiere a la resolución, aunque utiliza la palabra "rescisión". (1101, 1124 CC). En tal caso debe procederse a la devolución de las prestaciones.

3. Pérdida de la cosa arrendada

Se extingue también por **pérdida de la cosa arrendada** art. 1568 (1182 y 1183). Tanto pérdida física como jurídica.

A la pérdida o destrucción material de la cosa debe equipararse la imposibilidad del goce de la cosa de forma absoluta y objetiva (STS 16.4.44)

4. Extinción del derecho

La **extinción del derecho** que el **arrendador tenía** en la cosa arrendada. Ello ocurrirá:

a. Cuando **por evicción** se priva al arrendador de todo o parte de la finca.
b. Cuando se **resuelve el título** en virtud del cual el arrendador constituyó el contrato (por ejemplo: artículo 480).
c. **Enajenación** de la finca arrendada.

Venta de la cosa arrendada

Artículo 1571. El comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

Si el comprador usare de este derecho, el arrendatario podrá exigir que se le deje recoger los frutos de la cosecha que corresponda al año agrícola corriente y que el vendedor le indemnice los daños y perjuicios que se le causen.

El fundamento de la indemnización se encuentra en el incumplimiento de la obligación de garantizar el goce pacífico.

No tendrá lugar la aplicación de este artículo:

- **Cuando el arrendamiento estuviera inscrito en el RP**.
- **Cuando se haya pactado en el contrato.**

Se aplicará también en el caso de otros contratos traslativos del dominio

La adjudicación de finca hipotecada comporta extinción del arrendamiento posterior a la hipoteca

El comprador con pacto de retraer no puede usar de la facultad de desahuciar al arrendatario hasta que haya concluido el plazo para usar del retracto (1572)

Por su parte el art. 1520 CC, establece que el vendedor que recobre la cosa vendida con pacto de retro, la recibirá libre de toda carga, pero estará obligada a pasar por los arriendos que el comprador haya hecho de buena fe y según la costumbre del lugar en que radique.

5. Muerte de arrendador o arrendatario

El CC no dice nada, pero teniendo en cuenta los precedentes legislativos y la Jurisprudencia, debe entenderse que sí. Dependerá del caso. En este sentido puede verse la LAU y LAR que establecen sucesión en el arrendamiento.

6. El desahucio

El art. 1569 permite al arrendador desahuciar al arrendatario y recuperar la cosa (inmueble) mediante un proceso breve, rápido y sencillo que se regulaba en la LEC 1881 y que la vigente del 2000 no lo hace, lo que obliga a encajarlo en los procesos que esta regula:

El arrendador puede resolver el contrato por el juicio verbal de desahucio (250.1.1º LEC) (437 y ss) en los dos casos 1569.1.2: falta de pago o terminación de la duración. Procedimiento sumario.

- El resto de las causas de desahucio del art. 1569 CC deben ventilarse como pretensiones resolutorias de contrato en juicio ordinario (249.6 LEC)

El **art. 1569 CC**, establece las causas (taxativas) para el desahucio:

- **Haber expirado el término** convencional o el que se fija para la duración de los arrendamientos en los artículos 1.577 y 1.581. (según el TS, se da legitimación al comprador en el caso del art. 1571)
- **Falta de pago en el precio convenido.**
  Dos acciones:
  - Acción personal: reclamar el pago

This document is available free of charge on StuDocu.com

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

- Acción de desahucio: recuperar la posesión con el consiguiente lanzamiento del arrendatario.

  Son compatibles, el ejercicio de una no impide el ejercicio de la otra, ni implica su renuncia (STS 7.12.63

- **Infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato**
- **Destinar la cosa arrendada a usos o servicios no pactados que la hagan desmerecer; o no sujetarse en su uso a lo que se ordena en el número 2º del Art. 1.555.**

XXIII. El subarriendo: naturaleza y efectos.

Salvo prohibición expresa, en el arrendamiento común cabe el subarriendo total o parcial (art. 1550 CC), pero no la cesión del contrato.

Según el **art. 1550 CC** "*Cuando en un contrato de arrendamiento de cosas no se prohíba expresamente, podrá el arrendatario subarrendar en todo o en parte la cosa arrendada, sin perjuicio de su responsabilidad al cumplimiento del contrato para con el arrendador*".

El subarriendo es un contrato de arriendo por el arrendatario sobre la cosa arrendada.

= medidas significativas =

1. Los pactos y obligaciones relativas al uso y conservación que obliguen al arrendatario obligan también al subarrendatario. **Artículo 1551.** Sin perjuicio de su obligación para con el subarrendador, queda el subarrendatario obligado a favor del arrendador por todos los actos que se refieran al uso y conservación de la cosa arrendada en la forma pactada entre el arrendador y el arrendatario.
2. El arrendador tiene acción directa para requerir al subarrendatario el pago de lo que debiere el arrendatario (art. 1552 CC)
   Art. 1.552 CC "*el subarrendatario queda, también obligado para con el arrendador por importe del precio convenido en el subarriendo que se halle debiendo al tiempo del requerimiento, considerando no hechos los pagos adelantados, a no haberlos verificado con arreglo a la costumbre*"
   - Sólo puede reclamar las rentas del subarrendamiento ya devengadas y no pagadas, no las futuras
   - El subarrendador no podrá desahuciar al subarrendatario por este pago directo

   La resolución o terminación del arrendamiento comporta la del subarrendamiento, incluso por desistimiento del arrendatario
   El subarrendatario no tiene acción directa contra arrendador

XXIV. La cesión del arrendamiento.

También es posible, **la cesión del arrendamiento** es una transmisión del contrato de arrendamiento, no está recogido en el CC, pero es admisible siempre y cuando haya **acuerdo entre cedente y cesionario, y lo acepte el arrendador**.

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

A diferencia del subarriendo, en la cesión hay una **sucesión en la titularidad** del contrato, porque el arrendatario se desliga de su posición de parte en el mismo asumiéndola el cesionario.

La validez de la cesión depende del **consentimiento del arrendador**. Aunque en el contrato no se prohíba el subarriendo, no significa que se permita la cesión, son dos figuras distintas. La Ley autoriza el subarriendo, salvo pacto en contrario, pero no se permite la cesión.

Se exige el consentimiento del arrendador expreso o tácito, no siendo admisible el silencio.

XXV. El arrendamiento financiero o leasing

1. Régimen jurídico.

Legalmente se refiere a él la Disposición Adicional 3ª de la Ley 10/2014 de Ordenación, Supervisión y Solvencia de las Entidades de Crédito) y la Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles de 13 de julio de 1998, que regula su inscripción en el **Registro de Bienes Muebles**, creado por **RD de 3 de diciembre de 1999**.

2. Concepto y naturaleza jurídica.

Son operaciones de arrendamiento financiero (**leasing**) aquellos contratos que tengan por objeto exclusivo la cesión del uso de bienes muebles o inmuebles, adquiridos para dicha finalidad según las especificaciones del futuro usuario, a cambio de una contraprestación consistente en el abono periódico de cuotas.

Los bienes objeto de cesión habrán de quedar afectados por el usuario necesariamente a sus explotaciones agrícolas, pesqueras, industriales, comerciales, artesanales, de servicios o profesionales. El contrato de arrendamiento financiero incluirá necesariamente una opción de compra, a su término, a favor del usuario.

Cuando, por cualquier causa, el usuario no llegue a adquirir el bien objeto del contrato, el arrendador podrá cederlo a un nuevo usuario, sin que el principio establecido en el párrafo anterior se considere vulnerado por la circunstancia de no haber sido adquirido el bien de acuerdo con las especificaciones de dicho nuevo usuario. (Definición contenida en la Disposición Adicional 3ª de la Ley 10/2014 de Ordenación, Supervisión y Solvencia de las Entidades de Crédito)

Una **STS 1990** lo configuró como un **arrendamiento con opción de compra**. Según las **Resoluciones de 15, 16 y 17 de junio de 1998**, de él surge un **derecho real**, susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad (previa documentación pública), que es incluso hipotecable y susceptible de Anotación Preventiva. Además, cuando recaiga sobre muebles podrá inscribirse en el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, siempre que reúna los requisitos que para ello se exijan en la Ley especial. Lo característico del arrendamiento financiero sería la conservación de la propiedad por el arrendador, a diferencia de la venta a plazos.

This document is available free of charge on StuDocu.com

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

3. Clases.

1. Leasing financiero y operativo

1. El **leasing financiero** es el realizado por un intermediario financiero, habitualmente una sociedad de leasing. Dicha sociedad adquiere un bien con objeto de arrendarlo al cliente con opción de compra
2. El **leasing operativo** es el realizado directamente por las empresas fabricantes, distribuidoras o importadoras. Es el aplicado al arrendamiento de ciertos bienes, por lo general vehículos, con opción de compra posterior, llamado **renting.**

Diferencias

- La **duración** de los contratos suele ser de **uno a tres años** en el leasing **operativo**, mientras que suele exceder de dicho plazo en el financiero.
- Por lo general, el leasing **financiero** es **irrevocable** durante el plazo pactado, mientras que en el operativo se suele contemplar la posibilidad de rescisión anticipada.
- Tanto los gastos de reparación y mantenimiento como los riesgos técnicos y de obsolescencia corren a cargo del arrendador en el caso del leasing operativo y a cargo del arrendatario en el del leasing financiero.

2. Leasing inmobiliario y mobiliario

Atendiendo a la **naturaleza del bien objeto de leasing**, podemos distinguir entre**:**

- **Leasing mobiliario**: es el leasing que se establece sobre bienes de equipo.
- **Leasing inmobiliario**: es aquel cuyo objeto es un local de negocio o nave industrial.

Entre estas dos últimas modalidades de leasing, también existen **diferencias**, que son las siguientes:

- ➢ En el caso del leasing **inmobiliario**, el **plazo mínimo** establecido por ley es de **diez años**, siendo **dos** el mínimo para el leasing **mobiliario**.
- ➢ En cuanto al **valor residual** utilizado, en el caso del leasing **inmobiliario** se utiliza el **15%** (valor del suelo no amortizable), mientras que en el caso del leasing **mobiliario** se utiliza el **valor de una cuota**.

5 Tema 5: Los arrendamientos urbanos

I. La legislación especial de arrendamientos urbanos: principios rectores.

La regulación del CC, pensada principalmente para el arrendamiento de fincas rústicas, resultó pronto insuficiente e inadecuada para hacer frente al problema de la escasez de viviendas y locales que se empezó a notar, en nuestro país, a principios del siglo XX y que alcanzó su punto álgido tras la guerra civil (1936-39). Ante ello, el Estado se vio obligado a intervenir, aunque fuera a costa del principio de la autonomía de la voluntad, La regulación pasaba por olvidar principios básicos del derecho común y reclamaba el establecimiento de normas imperativas que asegurasen, a costa de la libertad de pacto, una eficaz protección del arrendatario.

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

En la línea de algunas leyes que le precedieron, el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, que prolongó su vigencia hasta la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, reguló tanto el arrendamiento de vivienda -al que denominaba inquilinato como el arrendamiento de local de negocio.

El principal beneficio, y el único verdaderamente irrenunciable por el arrendatario era la **prórroga forzosa** del contrato a la llegada del vencimiento del plazo pactado. Se configuró como una prórroga obligatoria para el arrendador y como una prórroga potestativa para el arrendatario, funcionando incluso en los casos de transmisión o extinción del derecho que el arrendador tuviera sobre la finca objeto del contrato. Al arrendador sólo le estaba permitido oponerse a la prórroga en los casos taxativamente dispuestos en el texto legal.

Como ley especial, el Texto Refundido de 1964 era de aplicación preferente al CC. en los contratos de arrendamiento que integraban su objeto. Las normas del Cc. quedaron reservados para regular los arrendamientos excluidos de la Ley especial y para suplir las lagunas de ésta.

Esta regulación llevó paulatinamente a que fuera cada vez menos atractivo ofrecer fincas para alquilar.

Por ello, con objeto de mejorar el sector de la construcción y aumentar la oferta de viviendas para alquilar, se introdujo una importante reforma por medio del Real Decreto Legislativo 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, más conocido como «Decreto Boyer».

El D. 1985 suprime la prórroga forzosa. Así, de acuerdo con su artículo 9: «los contratos de arrendamientos urbanos tendrán la duración que libremente estipulasen los contratantes, sin perjuicio de la tácita reconducción prevista en el artículo 1566 del Cc y sin perjuicio, tampoco, de la posibilidad de los contratantes de acogerse, voluntariamente, al régimen de la prórroga indefinida».

No obstante, esta nueva regulación sólo se aplicaría a los nuevos contratos que se celebrasen a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto, rigiéndose los concertados con anterioridad seguirían rigiéndose por lo dispuesto en el Texto Refundido de 1964.

Posteriormente, se aprobó la nueva **Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos**, que es la actualmente vigente, modificada por la **Ley 19/2009 de 23 de noviembre que modifica la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.**

Ley 4 junio 2013, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas.

II. Fuentes de regulación de la relación arrendaticia según su objeto y carácter de sus normas.

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

This document is available free of charge on StuDocu.com

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

La Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) consta de 40 artículos, 10 Disposiciones Adicionales, 6 Disposiciones Transitorias, 1 Disposición Derogatoria y 4 Disposiciones finales.

Es de aplicación general en toda España, si bien el propio texto hace **remisiones expresas a las normas de las CCAA** para determinadas cuestiones relacionadas con el **régimen de las viviendas de protección oficial y el depósito de las fianzas**.

Los principios inspiradores de la nueva regulación tratan, como indica su preámbulo, de hacer de los **arrendamientos urbanos pieza básica** dentro de una política de vivienda orientada por el mandato del **artículo 47 de la Constitución**. Para ello se estima que debe existir un **equilibrio adecuado en las prestaciones de las partes**, tomando, como punto de partida, las **diferentes realidades económicas subyacentes en los arrendamientos de vivienda y a aquellos que persigan otra finalidad distinta**, con vistas a proporcionarles un tratamiento que se haga eco de esas diferencias. Para ello, introduce la distinción entre contrato de **arrendamiento de vivienda y arrendamiento para uso distinto al de vivienda**.

El régimen previsto para el ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA está presidido por el **principio de protección del arrendatario**, a quien se reconocen una serie de beneficios mínimos (establecimiento de un plazo mínimo para la duración del arriendo en cinco años, mantenimiento durante este plazo de las mismas condiciones del arrendamiento, derechos de adquisición preferente y subrogación mortis causa para determinados familiares).

Los **ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO AL DE VIVIENDA** quedan bajo el imperio del **principio de la autonomía de la voluntad** (art. 4. 3º LAU). Las partes son libres para configurar los elementos del contrato de la manera que estimen más conveniente a sus respectivos intereses, limitándose la Ley a ofrecer una normas -las del Título III- que van a regir sólo en defecto de pacto de los interesados. Supletoriamente se aplicará el CC.

Más concretamente, el art. 4 establece la normativa general que ordena el sometimiento de todos a las disposiciones de los tít. I (ámbito de la Ley), IV (régimen de fianza) y V, y (normas de procedimiento) a continuación

- El de los arrendamientos de viviendas al tít. II (normas imperativas)
- De los otros arrendamientos para fines distintos al de vivienda al Tít. III (normas dispositivas en defecto de las partes).
- Por último, exceptúa viviendas superiores a 300 m2 y las de renta 5,5 veces superior al salario mínimo en cómputo anual para los que el Tít. II también es dispositivo. (en estos casos no son tan necesarias las normas protectoras)

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Esta Ley tiene **tres artículos**:

1. El primero modifica en profundidad la Ley de Arrendamientos Urbanos.
2. El segundo retoca la Ley de Enjuiciamiento Civil en materia de desahucios.
3. El tercero crea el Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

Exposición de Motivos.

Cree que nuestro mercado de alquiler es insuficiente, no es competitivo y que no se encuentra profesionalizado.

Esta Ley pretende **flexibilizar el mercado del alquiler**, buscando el **equilibrio** entre las **necesidades de vivienda** en alquiler y las **garantías** que deben ofrecerse a los arrendadores para su puesta a disposición.

Destaca de la reforma de la LAU los siguientes **aspectos fundamentales**:

- Se **refuerza la libertad de pactos**, dando prioridad a la voluntad de las partes, también en arrendamientos de vivienda (título II de la Ley).
- Se reduce la **duración de las prórrogas**, tanto obligatorias como tácitas.
- Se facilita la **recuperación del inmueble** para destinarlo a vivienda permanente.
- También se facilita el **desistimiento del contrato** por parte del arrendatario.
- Y se respetan los **principios hipotecarios**, de tal modo que los arrendamientos no inscritos sobre fincas urbanas no puedan surtir efectos frente a terceros adquirentes que inscriban su derecho.

Por su importancia, se **transcribe íntegro el párrafo** que trata sobre este último punto: "*Asimismo, es preciso normalizar el régimen jurídico del arrendamiento de viviendas para que la protección de los derechos, tanto del arrendador como del arrendatario, no se consiga a costa de la seguridad del tráfico jurídico, como sucede en la actualidad.*

La consecución de esta finalidad exige que el arrendamiento de viviendas regulado por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se someta al régimen general establecido por nuestro ***sistema de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario*** *y, en consecuencia, en primer lugar, que los arrendamientos no inscritos sobre fincas urbanas no puedan surtir efectos frente a terceros adquirentes que inscriban su derecho y, en segundo lugar, que el tercero adquirente de una vivienda que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, no pueda resultar perjudicado por la existencia de un arrendamiento no inscrito. Todo ello, sin mengua alguna de los derechos ni del arrendador, ni del arrendatario*."

Se aprovecha la reforma de la LAU para **excluir al alojamiento privado para el turismo** de su ámbito pues estima que podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal, que van en contra de la calidad de los destinos turísticos.

Justifica la reforma de la **Ley de Enjuiciamiento Civil** por la necesidad de introducir cambios en los **desahucios**. Hasta ahora, no cabía señalar el lanzamiento mientras no se supiera si la vista se había celebrado o no. Con la reforma, se vincula el lanzamiento a la falta de oposición del demandado, de tal modo que, si éste no atendiere el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, el secretario judicial dictará decreto dando por terminado el juicio y producirá el lanzamiento. Se observa que no se tiene en cuenta en la Ley el que el arrendatario se encuentre o no en una situación de posible exclusión social.

This document is available free of charge on StuDocu.com

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

El contrato de arrendamiento urbano. Concepto. Los contratos sometidos a la LAU

Se da en las fincas urbanas que pueden ser viviendas u edificios destinados a otros usos. Las normas reguladoras del arrendamiento de viviendas se aplicarán también al mobiliario, trasteros, plazas de garaje etc.

Tales contratos tienen que tener las siguientes características:

- Que sean contratos de arrendamientos (véase el artículo 1543 del CC.)
- Que tengan por objeto fincas urbanas. Aunque el artículo 1 no aporta dato alguno acerca de lo que haya de entenderse por finca urbana, de los arts. 2 y 3 se deduce claramente que la Ley identifica con edificación, sin que sea absolutamente determinante, a estos efectos, la clasificación urbanística del suelo dónde se encuentre.

Se considera **ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA** aquel arrendamiento que recae sobre una **edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario** (art. 2.1 LAU).

La **habitabilidad** de la edificación exige la **concurrencia en la finca de las condiciones mínimas de construcción y salubridad que garanticen el disfrute de una vivienda digna y adecuada**. Estas condiciones mínimas han de existir en el mismo momento de la **celebración del contrato y mantenerse durante toda la vigencia del mismo**, correspondiendo **al arrendador la obligación de realizar las obras necesarias a tal fin** (arts. 21, 26 y 28 de la LAU).

El arrendamiento de vivienda también está llamado a satisfacer una **necesidad «permanente»**, para **diferenciarlos de los arrendamientos de temporada** (que están excluidos de la LAU como arrendamientos de vivienda y se someten al régimen de arrendamiento para uso distinto de vivienda).

Los **arrendamientos para uso distinto al de vivienda** están designando contratos de fines muy diversos (vivienda no permanente, explotación de negocio, ejercicio de una profesión...). Vale **cualquier uso que las partes pacten, con tal que no sea el de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario**.

Concretamente, aunque **no de forma exhaustiva**, **la LAU enumera una serie de supuestos** que el legislador considera incluidos en esta categoría: arrendamientos de fincas urbanas celebrados por **temporada**, sea ésta de verano o cualquier otra, los celebrados para ejercerse en la finca una **actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente**, cualesquiera que sean las personas que los celebren.

Los arrendamientos de **temporada** son contratos con una **duración pactada inferior al año**, acorde con la necesidad o conveniencia puramente transitoria que se pretende cubrir.

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

XXVI. Arrendamiento de viviendas

1. Características de su régimen legal.

Aplicación imperativa Título I (ámbito), Título IV (fianza). La Ley 4/2013 suprime aplicación imperativa del Título V (procesos arrendaticios) *.

Por lo que se refiere a los arrendamientos de vivienda, se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes en el marco de lo establecido en el tít. II de la Ley que “ya no es imperativo” *, y supletoriamente por el CC. Antes la voluntad de las partes operaba en defecto de ley. *(modificación Ley 4/2013)

El contrato no se podrá ceder sin consentimiento escrito del arrendador (art. 7 LAU).

Sólo se puede subarrendar parcialmente, nunca totalmente, y siempre precisa del consentimiento del arrendador

Ley 4/2013*. Añade que las partes pueden pactar la sumisión a mediación o arbitraje de las controversias que surjan. Así como que las partes podrán señalar una dirección electrónica a los efectos de realizar las notificaciones establecidas en la ley siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación.

Enajenación de la vivienda arrendada:

- **Inscritos**: Se mantienen.
- **Resolución derecho arrendador** y **enajenación vivienda arrendada**: Cuando el arrendamiento no está inscrito con anterioridad en el Registro. * Ley 4/2013.
- **No inscrita**: Se aplicará lo dispuesto en el art. 1571 CC, el adquirente tiene derecho a que termine el arriendo salvo pacto en contrario, pero el arrendatario podrá exigir que se le deje continuar durante tres meses, pagando la renta, podrá exigir además al vendedor que le indemnice los daños y perjuicios.
- **Si el adquirente conoce la existencia del arrendamiento no inscrito**. ¿Se requiere buena fe? Si entendemos que no tiene buena fe, se reduciría mucho el beneficio de la inscripción porque la mayoría de los adquirentes conocen la existencia de la situación arrendaticia.
- **La Reforma conculca el principio de prioridad del art. 17 LH** porque se exige que el arrendamiento esté inscrito antes de la transmisión, en vez de decir antes de la inscripción de la transmisión.

2. Duración. Prórrogas legales.

REFORMA LEY 4/2013 *. De acuerdo con el art.10, será la libremente pactada, pero si es inferior a **3 años** (antes 5 años) se establecen prórrogas anuales obligatorias para el arrendador y potestativas para el arrendatario (derecho). Revocación mínima de 30 días.

Prórrogas tácitas: Al llegar al vencimiento del contrato, o de sus prórrogas, si han pasado ya tres años y ninguna de las partes hubiese notificado a la otra con 30 días de antelación que no quiere renovar, el contrato se prorrogará necesariamente durante un año más. Por tanto, se reduce a **una**, las tres prórrogas tácitas anuales anteriores.

Transcurridos el plazo, será aplicable lo dispuesto en el art. 1566 CC (tácita reconducción) y en el 1581 CC

This document is available free of charge on StuDocu.com

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

La fecha que se tiene en cuenta para determinar la duración es la de la firma del contrato, si coincide con el de la ocupación real de la vivienda, en caso contrario, empieza a contar el día de la **efectiva puesta del inmueble a su disposición**.

La prórroga obligatoria sólo **queda excluida** cuando el propietario **necesita** la finca arrendada para destinarla a **vivienda permanente propia**. Ref. No es preciso avisar al comenzar el contrato, pero no puede ser antes de que transcurra el primer año. La Ley 2009 ha ampliado supuestos, también **familiares y cónyuge en caso de nulidad, separación o divorcio**.

Si transcurridos **tres meses** desde la extinción del contrato o desde el desalojo, no ocupan la vivienda el arrendador o sus familiares, el arrendatario podrá **optar** por un nuevo **periodo de arrendamiento de tres años o a ser indemnizado con un mes por año que quede**.

El **derecho a la prórroga no es renunciable por anticipado por el arrendatario**. Ahora bien, si transcurrido el tiempo del contrato, no desea hacer uso de la prórroga, puede hacerlo.

El art. 11 permite el **desistimiento del arrendamiento** al arrendatario por su exclusiva voluntad. Antes esta facultad de desistir se reconocía solamente si la duración pactada era superior a 5 años y para cuando el contrato haya superado sus primeros cinco años. REFORMA LEY4/2013 (**pasados los seis meses**, simplemente mediante comunicación con **un mes** de antelación)

Cabe pactar indemnización al arrendador en este caso – una renta mensual por cada año que falte.

3. Excepción a las prórrogas legales.

Si el plazo es inferior a **3 años**, se prorrogará anualmente hasta que se cumplan **3 años**, salvo que el arrendatario lo dé por finalizado (30 días de preaviso) o el arrendador alegue **causa de necesidad.**

Causa de necesidad: (La causa de necesidad del piso para el arrendador, familiares de primer grado, o para el cónyuge en caso de separación, divorcio o nulidad matrimonial (art. 9.2). Antes se debía hacer constar en el momento de celebrar el contrato necesidad ocupación de la vivienda de forma expresa (modificación Ley 2009 y Ley 4/2013)* (no es necesario hacerlo constar). No puede alegarse antes de que transcurra el primer año.

Si el arrendador alega la causa de necesidad y finaliza el contrato, pero en el plazo de 3 meses no ocupa la vivienda, debe reponer al arrendatario en el uso de la misma por un nuevo plazo de hasta 3 años, con la indemnización por desalojo, o bien indemnizarle con una cantidad igual al importe de la renta por los años que quedaren hasta completar los tres. El arrendatario es el facultado para optar.

4. Ausencia o indeterminación del plazo.

Aunque conforme al art. 1543 CC, el contrato de arrendamiento requiere un plazo determinado de duración, si faltare o fuese indeterminado, se entienden contraídos por 1 año, sin perjuicio de la prórroga anual hasta alcanzar la duración mínima de 3 años (9.2).

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

Finalidad: Evitar la falta de eficacia del contrato.

5. Oponibilidad a terceros del arrendamiento.

Nuevo art. 7.2 "***en todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad***".

Se mantiene el art. 29 que afecta sólo a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, cuya redacción no ha cambiado desde 1994: "*El adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que concurran en el adquirente los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria*."

6. La renta del arrendamiento.

Libremente pactada en su cantidad. Se dictan normas dispositivas en cuanto al tiempo, lugar y forma de pago (17 LAU)

En defecto de pacto, pago mensual en los primeros 7 días, en metálico y en la vivienda arrendada.

Imposición al arrendador de la obligación de entregar **recibo de pago**, salvo que éste se realice mediante procedimiento que acredite el efectivo cumplimiento de la obligación de pago por el arrendatario.

La negativa del arrendador a extender el recibo, no libera al arrendatario, pero obliga al arrendador a pagar los gastos originados al arrendatario para dejar constancia del pago (17.4) (proporcionados)

7. Actualización de la renta.

Facultad del Arrendador y del arrendatario de actualizar la renta cuando haya pasado **un año**.

Reforma Ley 4/2013 *. **Prevalece lo estipulado por las partes, supletoriamente el IPC**. (antes durante los 5 primeros años se actualizará según la variación del IPC, a partir del sexto año, según lo pactado por las partes y en su defecto el IPC).

El interesado puede solicitar certificado del Instituto nacional de Estadística, no siendo suficiente como hasta ahora, la cita del BOE donde aparece.

Fianza. Se mantendrá sin actualizar durante **3 años**. Después se estará a lo pactado por las partes.

8. Elevación de la renta por mejoras.

Posibilidad de elevar renta por mejoras introducidas por el arrendador (19 LAU)

- Transcurridos **3 años** del contrato
- La elevación de la renta como **máximo** será de un **20%**.

Arrendatario tiene que soportarlas sólo si su ejecución no puede razonablemente diferirse en el tiempo. Notificación (3 meses de antelación) y posibilidad de desistir del contrato (1 mes), salvo que las obras no afecten de modo sustancial a la vivienda Derecho a disminución de la renta e indemnización de gastos.

This document is available free of charge on StuDocu.com

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

9. Gastos generales y servicios individualizados.

Reparaciones necesarias a cargo del arrendador. Arrendatario obligado a soportar las reparaciones, pero puede pedir disminución proporcional de la renta si las obras duran más de 20 días. Obligación de comunicación al arrendador la necesidad de reparaciones Si la obra es urgente o existe gran incomodidad al arrendatario, puede ejecutarla y reembolsarse luego (21). **Pequeñas reparaciones por desgaste** diario corren a cargo del arrendatario

OBRAS DEL ARRENDATARIO

Si son obras que afectan a la **seguridad o estabilidad** de la vivienda o modifican la **configuración** de la misma, **antes** era necesario **consentimiento escrito** del arrendador (23 LAU) **Ahora están prohibidas**. (**REF. LEY 4/2013**)

- Si están relacionadas con la adaptación de la vivienda a **las necesidades de un arrendatario con discapacidad, basta con notificación** (24 LAU).
- **Se permiten también para adaptar la vivienda a los mayores de setenta años**.
- **Los familiares beneficiarios han de convivir de forma permanente**.
- **Las obras no han de afectar a elementos o servicios comunes del edificio, ni provocar una disminución en su estabilidad o seguridad. (REF. LEY 4/2013).**

Gastos generales

REF. LEY 4/2013. Puede pactarse que sean de cuenta del arrendatario. Durante **3 años** está limitado el incremento al doble de aquel en que pueda incrementarse la renta.

Los **gastos y tributos** no susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios serán de cargo del arrendatario cuando así se pacte por escrito, con determinación anual de dichos gastos a la fecha del contrato. Este pacto en cuanto a los tributos no afectará a la Administración (art 20.1)

Durante los 3 primeros años de vigencia del contrato, la suma a abonar por el arrendatario, con excepción de los tributos, sólo podrá incrementarse anualmente, y nunca en un porcentaje superior al doble de lo que pueda incrementarse la renta por su actualización (art. 20.2)

Los **gastos por servicios** con que cuenta la finca que se individualicen mediante aparatos contadores serán **en todo caso de cuenta del arrendatario** (art. 20.3)

10. Los derechos de adquisición preferente del arrendatario de viviendas.

REFORMA LEY 4/2013.*.

Derecho del arrendatario de adquirir preferentemente la vivienda si el dueño decide enajenarla (art. 25). Se trata de los derechos de tanteo/retracto.

Cabe renuncia de este derecho, con independencia de la duración del contrato (antes sólo era posible en contratos con duración superior a 5 años) Se permite la renuncia de este derecho por el arrendatario, incluso en los tres primeros años del contrato.

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

Se aplica a todo tipo de contrato de arrendamiento, tanto de vivienda, como para otros usos.

1. **Tanteo**: notificación del propósito de venta al arrendatario, disponiendo de 180 días para ejercicio del derecho. Si el arrendatario no lo ejercita, el arrendador puede vender libremente (en las mismas condiciones), pero tiene que entregar copia de la escritura al arrendatario. Si ha vendido en condiciones menos onerosas, o no se le ha notificado la venta, el arrendatario tendrá derecho de retracto.
2. **Retracto** (1518 CC): cuando faltó la notificación o haya sido defectuosa, o se hayan alterado las condiciones esenciales de venta. Plazo – 30 días desde la notificación de la compraventa mediante la entrega de la copia de la escritura o documento en el que se formalizó. Si no se entrega, desde que el adquirente pruebe el conocimiento del arrendatario. Plazo de caducidad.
   No habrá tanteo ni retracto cuando la vivienda se venda con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte del inmueble, ni cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos o locales del inmueble.
   Si en el inmueble sólo existe una vivienda, el arrendatario tendrá los derechos de tanteo y retracto.

11. Suspensión, resolución y extinción del contrato de arrendamiento.

Suspensión (26 LAU) **–** Paralización de los efectos del contrato hasta la desaparición de la causa que la motiva. Sólo puede tener lugar, a instancia del arrendatario, en caso de obras de conservación o impuestas por una autoridad que hagan la vivienda inhabitable. Como alternativa, puede desistir sin indemnización

Resolución – Por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contractuales y especialmente, las obligaciones enumeradas en el art. 27 LAU. 1124 CC. De pleno derecho, el juez no puede conceder al demandado un plazo para que cumpla.

REFORMA LEY 4/2013. Art. 27.4. *__resolución vía registro de la propiedad__. En los contratos inscritos en el Registro, la falta de pago del arrendatario (que debe figurar expresamente en el contrato, previo requerimiento hecho por juez o notario dará lugar a la resolución si el arrendatario no contesta en diez días, o conteste aceptando la resolución a través del mismo notario o juez que hizo el requerimiento.

Extinción:

- Pérdida del objeto (1568 CC)
- Declaración de la ruina acordada por autoridad competente (28 LAU).
- Enajenación de la vivienda (a. Inscrito)
- Fallecimiento del arrendatario (si no hay subrogación).
- Expiración del plazo.

This document is available free of charge on StuDocu.com

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

12. El arrendamiento de vivienda y las situaciones familiares del arrendatario.

Si el arrendatario está casado, el ejercicio de la facultad de desistir del contrato, bien por manifestación expresa o por actos concluyentes, necesita contar con la voluntad del otro cónyuge, fundamentalmente porque la vivienda es el domicilio conyugal (1320 CC)

DESISTIMIENTO Art. 12 LAU:

"*1. Si el arrendatario manifestase su voluntad de no renovar el contrato o de **desistir** de él, sin el consentimiento del cónyuge que conviviera con dicho arrendatario, podrá el arrendamiento continuar en beneficio de dicho cónyuge.*

*2. A estos efectos, podrá el arrendador requerir al cónyuge del arrendatario para que manifieste su voluntad al respecto. Efectuado el requerimiento, el arrendamiento se extinguirá si el cónyuge no contesta en un plazo de **quince días** a contar de aquél. El cónyuge deberá abonar la renta correspondiente hasta la extinción del contrato, si la misma no estuviera ya abonada.*"

En caso de abandono, el plazo será de un mes.

Esta protección regirá también a favor del **conviviente del arrendatario**. (2 años o descendencia común)

CRISIS MATRIMONIALES

Artículo 15 LAU

1. En los casos de nulidad del matrimonio, separación judicial o divorcio del arrendatario, **el cónyuge no arrendatario podrá continuar en el uso de la vivienda arrendada cuando le sea atribuida conforme a la legislación civil (antes sólo se aludía de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 90 y 96 CC**). (LEY 4/2013) *

2. La voluntad del cónyuge de continuar en el uso de la vivienda deberá ser comunicada al arrendador en el plazo de **dos meses** desde que fue notificada la resolución judicial correspondiente, acompañando copia de dicha resolución judicial o de la parte de la misma que afecte al uso de la vivienda.

Se aclara (LEY 4/2013) **que el cónyuge a quien se haya atribuido el uso de la vivienda arrendada de forma permanente o en un plazo superior al que reste, pasará a ser titular del contrato.**

13. Muerte del arrendatario y subrogación en su contrato.

El **art. 16** mantiene la extinción del contrato, salvo existan las personas que en el precepto se enumeran, así como la prelación entre ellas. Entonces cabe la subrogación de las mismas en el contrato.

Con carácter general se dispone la extinción, si en el plazo de **tres meses** desde la muerte del arrendatario, el arrendador no ha recibido notificación de hecho de su fallecimiento y de la identidad del subrogado

REFORMA PLAZOS (LEY 4/2013) *En el arrendamiento con duración inicial superior a los **TRES** años, las partes podrán pactar que no haya derecho de subrogación cuando

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

el fallecimiento tenga lugar trascurridos los **TRES** primeros años, o que el arrendamiento se extinga a los **TRES** años, cuando el fallecimiento se hubiere producido con anterioridad. Entonces tendrá lugar la subrogación, pero limitada temporalmente.

El **art. 16.1**. En caso de muerte del arrendatario, podrán subrogarse en el contrato:

a) El cónyuge del arrendatario que al tiempo del fallecimiento conviviera con él.
b) La persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al tiempo del fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.
c) Los descendientes del arrendatario que en el momento de su fallecimiento estuvieran sujetos a su patria potestad o tutela, o hubiesen convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes.
d) Los ascendientes del arrendatario que hubieran convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes a su fallecimiento.
e) Los hermanos del arrendatario en quienes concurra la circunstancia prevista en la letra anterior.
f) Las personas distintas de las mencionadas en las letras anteriores que sufran una minusvalía igual o superior al 65 por 100, siempre que tengan una relación de parentesco hasta el tercer grado colateral con el arrendatario y hayan convivido con éste durante los dos años anteriores al fallecimiento.

Entre los descendientes y entre los ascendientes tendrá preferencia el más próximo en grado, y entre los hermanos, el de doble vínculo sobre el medio hermano.

Los casos de igualdad se resolverán en favor de quien tuviera una minusvalía igual o superior al 65 por 100; en defecto de esta situación, de quien tuviera mayores cargas familiares y, en última instancia, en favor del descendiente de menor edad, el ascendiente de mayor edad o el hermano más joven.

3. El arrendamiento se extinguirá si en el plazo de tres meses desde la muerte del arrendatario el arrendador no recibe notificación por escrito del hecho del fallecimiento, con certificado registral de defunción, y de la identidad del subrogado, indicando su parentesco con el fallecido y ofreciendo, en su caso, un principio de prueba de que cumple los requisitos legales para subrogarse. Si la extinción se produce, todos los que pudieran suceder al arrendatario, salvo los que renuncien a su opción notificándolo por escrito al arrendador en el plazo del mes siguiente al fallecimiento, quedarán solidariamente obligados al pago de la renta de dichos tres meses.

Si el arrendador recibiera en tiempo y forma varias notificaciones cuyos remitentes sostengan su condición de beneficiarios de la subrogación, podrá el arrendador considerarles deudores solidarios de las obligaciones propias del arrendatario, mientras mantengan su pretensión de subrogarse.

4. En arrendamientos cuya duración inicial sea superior a tres años, las partes podrán pactar que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario,

This document is available free of charge on StuDocu.com

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

cuando éste tenga lugar transcurridos los tres primeros años de duración del arrendamiento, o que el arrendamiento se extinga a los tres años cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad.

XXVII. Arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

Contenido de la regulación legal.

Para este tipo de arrendamientos, de acuerdo con el artículo 4.3 de la LAU, la primera fuente de la regulación de este tipo de contratos es la voluntad de las partes, que no tiene más límites -aparte de los que impongan las normas de los títulos I, IV y V- que los genéricos de la autonomía privada (art. 1255 Cc.). En defecto de pacto, se establece la regulación recogida en el Título III de la Ley y, como supletorio de éste, las normas del Código civil.

Enajenación de la vivienda: el adquirente sólo se subroga en derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento está inscrito (29 LAU)

Aplicación del régimen de obras y mejoras, así como del derecho de tanteo y retracto (30 y 31)

Muerte del arrendatario Tiene derecho a subrogarse en el contrato, cuando el fallecido ejerciese en el local actividad empresarial o profesional, el heredero o el legatario que continúe la actividad. La subrogación debe notificarse al arrendador en el plazo de **dos meses** al fallecimiento del arrendatario.

Posibilidad **subarriendo o cesión** sin consentimiento del arrendador, pero con **notificación en 1 mes**, si la finca dedicada a la actividad empresarial (32 LAU); a cambio, derecho a elevar la renta. La fusión, escisión o transformación de la sociedad no se reputará cesión.

Resolución de pleno derecho en el caso de incumplimiento de las obligaciones. Remisión al art 27 en cuanto a la resolución a instancia del arrendador y además se agrega como causa la cesión o subarriendo del local incumpliendo el art 32.

XXVIII. La fianza en los arrendamientos urbanos.

El Título IV de la Ley se ocupa de la fianza y de la forma del contrato.

Es de aplicación imperativa tanto para los arrendamientos cuyo destino principal sea la vivienda como los que no lo sea.

La Fianza es obligatorio prestarla en metálico a la celebración del contrato. También el arrendador está obligado a exigirla.

Posibilidad de actualización cuando pasen **3 años** (REFORMA LEY 4/2013). Pasados los tres años, la actualización se regirá por lo estipulado al efecto por las partes.

En realidad, se trata de una prenda en dinero que garantiza el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario.

El saldo (previa compensación con lo que el arrendatario debiere) se entregará a éste al finalizar el arrendamiento, devengando el interés legal transcurrido un mes desde la entrega de las llaves.

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

Además de la fianza puede convenirse cualquier otra garantía.

XXIX. La forma de los contratos sujetos a la LAU 1994.

Libertad de forma del contrato, pero las partes pueden compelerse a formalizar por escrito el contrato. En este caso, figurarán obligatoriamente los siguientes datos:

- Identidad de los contratantes
- Identificación de la finca arrendada
- Duración pactada
- Renta inicial del contrato (37 LAU)

XXX. Contratos excluidos de la LAU 1994.

La LAU en su **art. 5** excluye de su régimen a:

El uso de viviendas que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios tengan asignados por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten.

El uso de las viviendas militares, cualquiera que fuese se calificación y régimen. Se regularán por su legislación específica.

Los contratos en que, arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio la finalidad primordial del arrendamiento. Estos contratos se regirán por lo dispuesto en la legislación aplicable a los arrendamientos. rústicos.

El uso de viviendas universitarias, cuando éstas hayan sido calificadas expresamente como tales por la propia Universidad propietaria o responsable de las mismas y que sean asignadas a los alumnos matriculados en la correspondiente Universidad y al personal docente y de administración y servicios dependiente de aquélla. Se regirán por la normativa que la Universidad haya dispuesto.

Arrendamientos excluidos. REFORMA LEY 4/2013 *

Artículo 5. Ahora se añade la **cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada** y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial.

Se trata de evitar el intrusismo y mejorar la calidad de la oferta turística.

XXXI. Arrendamiento de vivienda con accesorios.

Según el art. 2 LAU, las normas reguladoras del arrendamiento de viviendas se aplicarán también al mobiliario, trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios cerrados o servicios cedidos como **accesorios** de la finca por el mismo arrendatario.

XXXII. Derecho transitorio.

En la actualidad, son varios los regímenes normativos que coexisten:

El Texto Refundido de 1964, con las modificaciones contenidas en las Disposiciones Transitorias Segunda, Tercera y Cuarta de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, que es aplicable a los contratos de arrendamientos anteriores al 9 de mayo de 1985.

This document is available free of charge on StuDocu.com

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

El Real Decreto Legislativo de 1985, completando con las normas del Texto Refundido de 1964 y con las modificaciones introducidas por la Disposición Transitoria Primera de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos. Rige para los contratos de arrendamientos celebrados entre el 9 de mayo de 1985 y el 1 de enero de 1995.

La Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, aplicable a los contratos que se celebren a partir del 1 de enero de 1995 con las modificaciones introducidas por la Ley 4/2013, de 4 de junio.

A los anteriores, hay que añadir las normas del CC relativas al contrato de arrendamiento que quedan reservadas para los arrendamientos excluidos de la legislación especial.

6 Tema 6: Los arrendamientos rústicos (Trabajo)

7 Tema 7: El arrendamiento de servicios (Trabajo)

8 Tema 8: El contrato de obra

I. Regulación

El CC regula el contrato de arrendamiento de obra en el Capítulo 3º del Título 6º del Libro 4º, en los arts. 1544 y siguientes del CC.

La Ley 38/1999 de la Edificación de 5 de noviembre de 1999 que tiene por objeto regular en sus aspectos esenciales el proceso de la edificación, estableciendo las obligaciones y

responsabilidades de los agentes que intervienen en la edificación, así como las garantías necesarias para la protección de los intereses de los usuarios.

Las lagunas existentes antes de la publicación de esta Ley han sido completadas por la Jurisprudencia.

XXXIII. Concepto, Naturaleza y Caracteres

Dice el art 1544 del CC "*En el arrendamiento de obras y servicios una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra un servicio por precio cierto*"

Podemos definir el AO como el contrato por el que una persona se obliga a ejecutar una obra a favor de otra que se obliga a pagar por ella un precio cierto.

En el arrendamiento de obra a diferencia del arrendamiento de servicios, se compromete un resultado, sin consideración al trabajo que lo crea.

El contrato de obra es consensual, se perfecciona por el consentimiento, sobre la obra a realizar y su precio, consentimiento aún verbal (incluso el TS ha llegado a entender prestado el consentimiento en forma tácita, STS 20.5.97). Rige, pues la libertad de forma del art. 1278 CC.

La naturaleza jurídica de este contrato puede ser dudosa en las obras mobiliarias pues puede ser calificado como contrato de venta o contrato de obra, en las obras

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

inmobiliarias resulta más clara la calificación de contrato de obra, aunque como prevé el art. 1588 del CC, sea el contratista quien suministre los materiales de construcción.

Sin embargo, no habrá contrato de obra sino venta, cuando se adquiere una vivienda en la que el vendedor se obliga a realizar ciertas reformas (se trataría de un contrato de compraventa con prestación accesoria de hacer)

El TS ha declarado aplicables también supletoriamente las normas que regulan el contrato de mandato.

XXXIV. Elementos

Sujetos

- Son de una parte, el que se compromete a realizar la obra (arrendador, contratista o empresario).
- Y de otra, aquél en cuyo provecho la obra se realiza (arrendatario, dueño de la obra o comitente). No exigiendo el CC capacidad especial para celebrar este contrato, por lo que se estará a las reglas generales.
- Los agentes de la edificación (LOE)

1. Comitente o dueño de la obra.

El comitente no tiene por qué ser el dueño del suelo. El contrato es válido, aunque falte el consentimiento del dueño. (Obras encargadas por usufructuarios, copropietarios, familiares, etc.), y el contratista no puede reclamar el precio del dueño del suelo no contratante, salvo que la conducta del dueño revele la existencia de un mandato tácito o que haya contribuido a crear la apariencia de que se actuaba en su nombre (STS 21.3 95).

Si entre los comitentes existe una comunidad de propietarios, todos ellos son parte del contrato, aunque el mismo sea celebrado por uno de ellos en representación de los demás. En caso de reclamación del pago del precio por el contratista, deberá dirigirse contra todos ellos, no contra la comunidad, al carecer de personalidad jurídica (lo mismo ocurrirá cuando se reclame el precio a los cooperativistas adjudicatarios de las viviendas, cuando los estatutos prevean la responsabilidad personal, art 71 LGC)

2. Contratista de la obra

Es la persona que se obliga a ejecutar la obra frente al comitente.

Puede emplear a los **auxiliares** que estén integrados en su organización empresarial. (el art 1596 del CC imputa al contratista la responsabilidad por hechos de sus dependientes)

El contratista puede **ceder** el contrato a un tercero, con el consentimiento del comitente (art 1205 CC) que asumirá su posición contractual, de la que el cedente quedará desvinculado, sólo responderá el cedente cuando el cesionario haya sido designado sin el consentimiento del comitente o el cesionario fuere notoriamente incapaz o insolvente (1721 CC)

También el contratista puede **subcontratar** total o parcialmente la obra, salvo que la misma se encargara en atención a las cualidades personales del contratista (1595 CC) o el comitente hubiera prohibido la subcontratación (1721 CC). En el subcontrato, el

This document is available free of charge on StuDocu.com

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

contratista no se desvincula del contrato de obra, sino que además responderá de lo hecho por el subcontratista (1596 CC)

3. Agentes de la edificación (Ley 5 noviembre 1999)

El art 8 de la LOE define a los agentes de la edificación como "*todas las personas, físicas o jurídicas, que intervienen en el proceso de edificación*."

- **El Promotor**: Será considerado promotor cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título. (art. 9)
- **El Proyectista**: (art. 10)
- **El Constructor**: Es el agente que asume, contractualmente ante el promotor, el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto y al contrato. (art. 10)
- **El Director de obra**: (art. 12)
- **El Director de la ejecución de la obra**: (art. 13)
- **Las entidades y laboratorios de control de calidad de la edificación**. art. 14)
- **Los suministradores de productos**. (art. 15)
- **Los propietarios y los usuarios** (art. 16) (que están obligados al buen uso y mantenimiento del inmueble)

Objeto

El contrato de obra inmobiliaria puede tener por objeto la construcción de edificios de nueva planta, la realización de trabajos que modifiquen la forma o sustancia del terreno o del subsuelo y la reforma, reparación, conservación o demolición de edificios (art 334 CC y LCAP)

La LOE cuando señala que se aplicará al proceso de edificación, define éste en el art 2.1 como " la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado, cuyo uso principal esté incluido en cualquiera de los tres grupos que la Ley señala.

El art 2.2 de la LE señala que tendrán la consideración de edificación (y requerirán un proyecto según el art 4): a) Obras de edificación de nueva construcción, b) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, c) Obras que tengan carácter de intervención total o parcial en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico - artístico.

El Precio de la obra

Formas de fijación del precio

El art. 1544 CC exige que la obra se realice a cambio de un precio cierto.

Por ajuste o precio alzado (1593 CC). Es decir, cuando se ha pactado un precio global para toda la obra en su conjunto o para cada pieza o medida. Es lo que se llama principio de invariabilidad del precio, (que no obstante admite pacto en contrario)

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

Contrato de obra por administración: El precio se fija al final en función del valor del trabajo y del coste de los materiales efectivamente empleados más un porcentaje representativo del beneficio industrial.

Obra por piezas y por medida: Lo prevé el art. 1592 CC. Cuando el precio es fijado en función a módulos, es decir a razón de un tanto por unidad de medida

Revisión de Precios

Es común que los contratos de obra contengan cláusulas de revisión de precios, pero en todo caso es necesario que se pacten previamente (no obstante, el TS aún sin pacto las ha admitido por aplicación del art. 1287 CC)

Son posibles estas cláusulas en contratos en los que se fijó un precio alzado, pues el art. 1593 no es imperativo. Sin embargo, estas cláusulas no tienen sentido en los contratos de obra por administración.

Además de estas cláusulas pactadas, tendrá lugar la revisión del precio, cuando por circunstancias imprevisibles el coste de realización de la obra se eleve alterando de forma grave el equilibrio de las prestaciones reflejado en el contrato (clausula *rebus sic stantibus*)

XXXV. Contenido: Obligaciones de las partes:

Obligaciones del contratista

El contratista **debe hacer la obra en el plazo y con las condiciones que se determinen en el contrato**. Durante la ejecución de la obra los contratistas y subcontratistas están obligados a cumplir y hacer cumplir a su personal **el plan de seguridad y salud** previsto en el RD 1627/1997 (art.11.1).

Cumplimiento en la ejecución de la obra de los **requisitos básicos de la edificación** consagrados en el art. 3 LOE relativos a la **funcionalidad, seguridad y habitabilidad (11 LOE). A este respecto el Código Técnico de la Edificación** es el que hay que observarse para cumplir los requisitos básicos (RD 314/2006, de 17 de marzo, modificación RD 173/2010, 19 febrero)

Comenzar y terminar la obra en el plazo pactado

El contratista debe comenzar y terminar la obra en el plazo pactado. A falta de plazo contractual, procede su fijación judicial conforme al art. 1128 CC. El plazo es prorrogable de mutuo acuerdo (las modificaciones de obra suponen una ampliación implícita del plazo de terminación de la obra según STS 15.12.95). El contratista que no comienza o termina la obra en plazo incumple el contrato.

Mora del constructor. Pena moratoria

Es común pactar **cláusulas penales por retraso** en la ejecución (típicamente una cantidad fija por día de retraso).

La mora del contratista requiere que:

- El retraso se produzca por culpa suya o de las personas que ocupó en la obra (STS 16.9.86).

This document is available free of charge on StuDocu.com

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

- Que exista intimación del comitente (salvo pacto en contrario, o cuando el término se hubiese fijado con carácter esencial, art. 1100 CC).
- Que el comitente haya cumplido correctamente (art.1100 CC, STS 3.2.98, por ejemplo, que no se haya retrasado en los pagos)

No hay incumplimiento por retraso cuando el comitente autorizó la modificación de la obra inicialmente contratada, pues ello supone una ampliación implícita del plazo inicial.

Salvo que se pacte con carácter cumulativo, la cláusula penal sustituye la indemnización de daños y perjuicios derivados de la mora o retraso en el cumplimiento de la obligación.

Obligaciones del comitente

El comitente está obligado a **recibir la obra y pagar el precio**. Además, el comitente **debe colaborar con el contratista para la efectiva ejecución de la obra** (art. 1258CC). Le incumbirá por tanto suministrar al contratista:

- La información necesaria
- El acceso al terreno y su posesión pacífica
- Entregar los materiales si se hubiere obligado a ello.
- Conseguir las licencias si se obligó a ello, etc. (9.2 LOE).

El incumplimiento de estos deberes además de dar lugar a la resolución del contrato si su entidad frustra el interés contractual del contratista, también conllevará la obligación de indemnizar los daños y perjuicios que le fueran imputables.

Pago del precio.

Arts. 1592 Y 1593 del CC.

Cuando son varios los comitentes y nada se haya expresado en el contrato, el TS viene estimando que la obligación de pago tiene carácter solidario.

Cuando el comitente fuera un cónyuge casado en régimen de gananciales, responderán los bienes gananciales del impago del precio, si la obra fuera ordinaria de conservación de bienes privativos o de bienes inmuebles adscritos a la profesión de cualquiera de los cónyuges (1369 CC), o si las obras contratadas por el cónyuge promotor en el ejercicio de su actividad empresarial, ejercida con conocimiento y sin oposición del otro cónyuge, o si se venía ejerciendo antes del matrimonio (1365.2, 1362.4).

Momento del pago

En cuanto **al momento del pago** el art. 1599 CC establece que "*si no hubiere pacto o costumbre en contrario, el precio de la obra deberá pagarse al hacerse la entrega*"

Pero si el contratista se obligó a hacer la obra por piezas o por medida, puede exigir la recepción parcial y el pago parcial (1592 CC)

Además de **pagos parciales**, pueden darse **pagos anticipado** (Disp. Adicional 1ª de la LOE sobre las cantidades anticipadas en la edificación por los promotores y gestores que deberá cubrirse mediante un seguro que indemnice el incumplimiento del contrato en forma análoga a lo dispuesto en la Ley 57 /1968, de 27 de julio.)

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

La **acción para reclamar el pago del precio** del contrato de obra prescribe a los cinco años (art. 1964 CC). D. Transitoria 5ª Ley 42/2015, de 5 de octubre, de ref. LEC*. Sin embargo, la acción para reclamar los honorarios de los Arquitectos y Arquitectos técnicos prescribe a los tres años (art. 1967.1 CC), contados a partir de que el proyecto sea visado.

Obligación de recepción de la obra

Art. 6.1 LOE: *"es el acto por el cual el constructor, una vez concluida ésta , hace entrega de la misma al promotor y es aceptada por éste…"*

Art. 6.4 de la LOE establece que "*salvo pacto expreso en contrario, la recepción de la obra tendrá lugar dentro de los treinta días siguientes a su terminación, acreditada en el certificado final de la obra, plazo que se contará a partir de la notificación efectuada por escrito al promotor*".

XXXVI. Verificación, Aprobación y Recepción de la obra

Debe distinguirse "***puesta a disposición o entrega***", que tiene lugar cuando el contratista comunica al comitente que la obra está terminada;

"***Verificación***", que consiste en el examen de la obra entregada con la finalidad de determinar si se ha realizado conforme a lo convenido; y "***aprobación***", que es el resultado de la verificación (art. 1598 CC)

Y mediante la cual el comitente reconoce que la obra ha sido ejecutada correctamente, lo que conlleva a la obligación de proceder a la "***recepción***" de la obra, que es el acto por el que el comitente se hace cargo de la obra aprobada.

Acto de recepción de la obra.

El CC sólo se refiere a la recepción en los arts. 1592 y 1598, que no versan sobre los aspectos esenciales de este acto.

Por fin, la LOE regula el "acto de recepción" en el art. 6 se define el acto de recepción de la obra como "el acto por el que el constructor, una vez concluida ésta, hace entrega de la misma al promotor y es aceptada por éste"

La recepción podrá ser con o sin reservas, total o parcial y expresa o tácita (art. 6.4. la recepción se entenderá tácitamente producida si transcurridos treinta días desde la fecha indicada el promotor no hubiera puesto de manifiesto reservas o rechazo motivado por escrito.)

Forma y efectos de la recepción

Forma

La recepción de la obra deberá consignarse en un acta firmada, al menos por el promotor y el constructor y en la misma se hará constar determinados extremos, las partes intervinientes, la fecha del certificado final de la obra o fase completa y terminada..)

This document is available free of charge on StuDocu.com

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

Efectos

Con la recepción se extinguen las pretensiones derivadas de vicios constructivos aparentes, no se extinguen los derivados de vicios ocultos, pues no puede considerarse aceptado aquello que se desconoce (STS 25.2.83)

La fecha de suscripción del acta de recepción o cuando se entienda tácitamente producida, será computada como día inicial para el cómputo de los plazos de caducidad de las acciones por vicios ocultos y de responsabilidad contractual, de garantía por ruina (1591 CC), así como el plazo de prescripción de la obligación de pago del precio.

XXXVII. Los riesgos en el contrato de obra

La destrucción de la obra (arts. 1589 y 1590 CC)

Si la obra se destruye antes de ser entregada por el contratista al comitente, éste sufrirá la pérdida en los siguientes casos:

Cuando el se hubiera obligado a aportar los materiales, con la excepción de que hubiere habido morosidad en recibir la obra por el comitente.

Cuando los aporte el comitente: cesa el riesgo del contratista, además de por mora del comitente en la recepción de la obra, cuando la pérdida se deba a la mala calidad de los materiales aportados por el comitente y el contratista advirtió de esta circunstancia al dueño.

Mora accipiendi

La puesta a disposición de la obra terminada por parte del contratista al comitente, aunque éste no la haya aceptado genera todos los efectos del incumplimiento y produce el traspaso de riesgos del contratista al comitente.

La razón de esta regla es que el deudor de la obra es dueño de ella hasta el momento de la entrega y debe soportar los riesgos; pero si el acreedor incurre en mora, se hace responsable por este hecho de los casos fortuitos

Pérdida fortuita de los materiales empleados

El riesgo de la pérdida fortuita de los materiales empleados se rige también por los arts. 1589 y 1590.

Es decir, sufrirá la pérdida el contratista, (y el trabajo empleado) cuando él haya aportado los materiales salvo mora del comitente en la recepción de la obra.

Si los materiales fueron aportados por el comitente, él sufrirá la pérdida fortuita de los materiales. (Otra cosa sería el riesgo por destrucción de la obra siendo los materiales aportados por el comitente)

XXXVIII. Extinción del Contrato de Obra

Desistimiento unilateral del comitente

El art. 1594 del CC permite al comitente, desistir, por su sola voluntad, de la construcción de la obra, aunque se haya empezado, indemnizando al contratista todos los gastos, trabajo y utilidad que pudiera obtener de ella.

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

Muerte del contratista e imposibilidad sobrevenida de ejecutar la obra.
Dice el art. 1595 CC que "*Cuando se ha encargado cierta obra a una persona por razón de sus cualidades personales, el contrato se rescinde por la muerte de esta persona. En este caso el propietario debe abonar a los herederos del constructor, a proporción del precio convenido, el valor de la obra ejecutada y de los materiales preparados, siempre que de estos materiales reporte algún beneficio. Lo mismo se entenderá si el que contrató la obra no puede acabarla por alguna causa independiente a su voluntad*"

XXXIX. Responsabilidad por incumplimiento del contratista

En caso de incumplimiento el comitente podrá ejercitar la **acción resolutoria o de incumplimiento**. (1124 CC)

La acción de indemnización de daños y perjuicios sólo tendrá lugar cuando el incumplimiento se produjo por dolo o culpa del contratista o de las personas que ocupare en la obra

Estarán legitimados activamente para ejercitar la acción de incumplimiento, además del comitente, los sucesivos adquirentes de las viviendas y locales.

A pesar de que el art. 1124 establece que el acreedor puede optar por exigir el cumplimiento o la resolución, según el TS sólo procederá la resolución cuando el incumplimiento haga la edificación impropia para el uso pactado, frustrando así el interés del comitente.

XL. Responsabilidad por ruina

Art. 1591 CC: El contratista de un edificio que se arruinase por vicios de la construcción, responde de los daños y perjuicios si la ruina tuviere lugar dentro de diez años, contados desde que concluyó la construcción; igual responsabilidad, y por el mismo tiempo, tendrá el arquitecto que la dirigiere, si se debe la ruina a vicio del suelo o de la dirección.

Ruina, a tenor de lo dispuesto en la sentencia de 20 de diciembre de 1959, es: inmediato y actual derrumbamiento o destrucción total o parcial de la obra. La jurisprudencia del TS avanza en el concepto alejándose de lo previsto en el art. 1591, y se fija más que nada en la gravedad. Se habla de <<ruina funcional>> que es la inutilidad de la cosa destruida para su destino.

VICIOS RUINÓGENOS: El art. 1591 distingue 3 clases de vicios: de la construcción, de la dirección y del suelo.

Plazos de garantía LOE: Tratándose de daños causados por vicios o defectos que comprometan directamente **la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio**, vicios por tanto **ruinógenos**, se responde **durante diez años** (el mismo plazo establecido en el art. 1591 del CC en los supuestos de ruina del edificio por vicios de la construcción, del suelo o de la dirección)

Cuando se trate de daños provenientes de vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones determinantes del incumplimiento de los **requisitos de habitabilidad**, se responde durante **tres años**.

This document is available free of charge on StuDocu.com

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

Cuando se trate de daños por vicios o defectos de ejecución que afecten a los **elementos de terminación o acabado** de las obras, se responde dentro del plazo de **un año**.

Todos estos plazos se contarán desde la fecha de la recepción de la obra, sin reservas o desde la subsanación de éstas, en el caso de que se hayan hecho.

Estos plazos son de garantía, es decir para que surja la acción de responsabilidad han de producirse los daños dentro de los plazos.

El plazo para ejercitar la a por ruina es de **dos años** a contar desde la producción o exteriorización del daño, sin perjuicio de las acciones que puedan subsistir para exigir responsabilidades por incumplimiento contractual (art. 18).

Este plazo de prescripción de dos años se establece también para el ejercicio de la acción de repetición que pudiese corresponder a cualquiera de los agentes de la edificación contra los demás, o a los aseguradores contra ellos, en cuyo caso el plazo de prescripción se cuenta desde la firmeza de la resolución judicial que condene al responsable a indemnizar los daños, o a partir de la fecha en la que se hubiera procedido a la indemnización de forma extrajudicial (art. 18).

Cuando sean **varios los responsables** la LOE ha acogido el criterio jurisprudencial de que la responsabilidad civil debe ser exigida en forma personal e individualizada y únicamente admite la responsabilidad solidaria cuando no pudiera individualizarse la causa de los daños materiales o cuando quedase debidamente probada la concurrencia de culpas sin poder precisarse el grado de intervención de cada agente en el daño producido, así como en el supuesto de que el proyecto haya sido contratado conjuntamente con más de un proyectista (art. 17).

Responsabilidad por hechos ajenos

La Ley determina también que la responsabilidad civil será exigible por actos y omisiones de personas por las que con arreglo a la misma se debe responder (art. 17.2)

ALCANCE:

- **Proyectista**: "*Los proyectistas que contraten los cálculos, estudios, dictámenes de otros profesionales, serán directamente responsables de los daños que puedan derivarse de su insuficiencia, incorrección o inexactitud, sin perjuicio de la repetición que pudieran ejercer contra sus autores*" (17.5)
- **Constructor**: "*Cuando el constructor **subcontrate** con otras personas físicas o jurídicas la ejecución de determinadas partes o instalaciones de la obra, será directamente responsable, de los daños materiales por vicios o defectos de su ejecución, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar*.
  *Así mismo, responde directamente de los daños materiales causados por las deficiencias de los **productos de construcción** adquiridos o aceptados por él, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar*". (17.6)
- **Director de la obra del proyecto no elaborado por él**: "*Quien acepte la dirección de una obra cuyo proyecto no haya elaborado él mismo, asumirá las responsabilidades derivadas de las omisiones, deficiencias o imperfecciones del proyecto, sin perjuicio de la repetición que pudiere corresponderle frente al proyectista*"

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

Seguros

Pieza esencial en el régimen de responsabilidad contenido en la LOE son los contratos de seguro para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones.

Los seguros pueden ser de daños materiales o de caución. En la Ley se detallan sus características y el capital asegurado.

De acuerdo con el art. 20.1 "*No se autorizarán ni inscribirán en el RP escrituras públicas de declaración de obra nueva de edificaciones a las que le sea de aplicación esta Ley, sin que se acredite y testimonie la constitución de las garantías a que se refiere el art. 19*".

No son necesarios en autopromoción.

Para evitar la desaparición de las sociedades promotoras antes del transcurso de los plazos de garantía con el consiguiente perjuicio a los acreedores, se dice que:

"*Cuando hayan transcurrido los plazos de preinscripción de las acciones a que se refiere a las acciones a que se refiere el art. 18, no se cerrará en el Registro mercantil la hoja abierta al promotor individual ni se inscribirá la liquidación de las sociedades promotoras sin que se acredite previamente al Registrador la constitución de las garantías establecidas por esta Ley, en relación con todas y cada una de las edificaciones que hubieran promovido*"

XLI. Protección legal de los créditos derivados del contrato de obra

La acción directa frente al comitente

Art. 1597 CC. El supuesto de hecho es una relación de crédito trilateral (comitente o deudor mediato, contratista o deudor inmediato y acreedores del contratista) se soluciona atribuyendo a éstos últimos una acción directa que refuerza la realización del crédito.

Los acreedores directos son los que ponen su trabajo y materiales en la obra. Se incluyen los trabajadores asalariados, los suministradores de materiales de construcción, los subcontratistas.

El crédito a favor del titular de la acción debe estar vencido y ser exigible

Es necesario previo cumplimiento del acreedor, sino el comitente podría oponer la excepción de incumplimiento contractual.

A diferencia de la acción subrogatoria, la acción directa no es de carácter subsidiario, si bien el acreedor debe tener interés en el ejercicio de la acción y será necesario el previo requerimiento de pago y la constitución en mora del deudor inmediato.

La acción directa admite ejercicio judicial y extrajudicial.

En todo caso el previo requerimiento de pago que se haga al deudor inmediato debe ser notificado al comitente para evitar que éste pague (de buena fe) al contratista y frustre el ejercicio ulterior de la acción directa.

This document is available free of charge on StuDocu.com

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)

El derecho de retención de cosa mueble.

El art. 1600 del CC asegura el derecho de cobro del precio al arrendador o constructor de una obra mobiliaria a través del llamado derecho de retención.

"*El que ha ejecutado una obra en cosa mueble tiene el derecho de retenerla en prenda hasta que se le pague*".

El privilegio del crédito por construcción, reparación o conservación. El llamado crédito refaccionario.

El art. 1923.3º y 5º establece: "*Con relación a determinados bienes inmuebles y derechos reales del deudor gozarán de preferencia: 3º Los créditos hipotecarios y los refaccionarios anotados e inscritos en el RP, sobre los bienes hipotecados o que hubiesen sido objeto de la refacción. 5º. Los refaccionarios no anotados ni inscritos, sobre los inmuebles a los que la refacción se refiera, y sólo respecto a otros créditos distintos de los expresados en los cuatro números anteriores*"

El privilegio refaccionario constituye, la preferencia natural de todos los créditos que estén destinados a la mejora del inmueble, todos aquellos en los que el dueño sea deudor inmediato o mediato.

XLII. Contrato de transporte terrestre

El Código de Comercio, a diferencia de otros contratos, dedica al transporte bastantes artículos, 349 a 379, así como la Ley 16/1987, de 30 de julio de los Transportes Terrestres, modificada por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre. Tal regulación es más amplia que la del CC (1601 a 1603).

El contrato de transporte es civil cuando el porteador no es comerciante, es decir un empresario que realiza la actividad de transporte en el ejercicio de su empresa En cuanto a la naturaleza, la doctrina mayoritaria entiende que no es un arrendamiento de servicios, sino una variante con sustantividad propia, del contrato de arrendamiento de obra, en el sentido de que es el resultado lo fundamental y lo que remunera el beneficiario. Algunos autores creen q es mixto.

Régimen jurídico CC

Los conductores de efectos por tierra o por agua están sujetos, en cuanto a la guarda y conservación de las cosas que se les confían, a las mismas obligaciones que respecto a los posaderos se determinan en los artículos **1783 y 1784**.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo que respecto a transportes por mar y tierra establece el **Código de Comercio**. (art. 1601 CC)

Responden igualmente los conductores de la pérdida y de las averías de las cosas que reciben, a no ser que prueben que la pérdida o la avería ha provenido de caso fortuito o de fuerza mayor. (art. 1602 CC)

Lo dispuesto en estos artículos se entiende sin perjuicio de lo que prevengan las leyes y los reglamentos especiales (art. 1603 CC)

Su distribución está prohibida | Descargado por Clara Fernandez Garcia (clara_laxulafg@hotmail.com)